Der private Miethausbesitz und die Hypothekenaufwertung

Inaugural-Dissertation

der staatswissenschaftlichen Fakultät der

LUDWIG-MAXIMILIANS-UNIVERSITÄT

in München

zur Erlangung der Doktorwürde

vorgelegt von

ALFONS HATZL

Diplom-Volkswirt

Diplom-Kaufmann

MÜNCHEN 1927

Referent:
Geheimrat Professor Dr. von Zwiedeneck-Südenhorst.

Der private Miethausbesitz und die Hypothekenaufwertung

Inaugural-Dissertation

der staatswissenschaftlichen Fakultät der

LUDWIG-MAXIMILIANS-UNIVERSITÄT

in München

zur Erlangung der Doktorwürde

vorgelegt von

ALFONS HATZL

Diplom-Volkswirt

Diplom-Kaufmann

MÜNCHEN 1927

Typographische Werkstätte München, Holzstraße 11

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinem Vater gewidmet:

Möge seine unermüdliche Schaffenskraft mir in den Stunden des Wankelmutes stets als leuchtendes Vorbild im Gedächtnis sein.

22. XII. 1926. Alfons Hatzl.

Inhalts-Verzeichnis:

VORWORT 1

Einleitung: Die Entwicklung der Aufwertungsfrage 3

I. Teil.

Die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen der Hypothekenaufwertung und der Wohnungszwangswirtschaft für den privaten Miethausbesitz.

1. Hypothekenaufwertung 9
2. Wohnungszwangswirtschaft (Reichsmietengesetz, Mieterschutzgesetz und Wohnungsmangelgesetz) 13
3. Gesetzliche Mietpreisbildung und steuerliche Erfassung der Mieten (3. STNVO, Gesetz über Abänderung des Finanzausgleichs zwischen Reich, Ländern und Gemeinden von 1925) 17

II. Teil.

Die Stellung des privaten Miethausbesitzes in der Volkswirtschaft.

1. Die geschichtliche Entwicklung des privaten Miethausbesitzes . . . 23
2. Der private Miethausbesitz als Träger der Wohnungswirtschaft . . . 25
3. Der private Miethausbesitz als Träger eines großen Teiles des Nationalvermögens 27
4. Seine Bedeutung als bodenständiges Element 31
5. Der private Miethausbesitz als Arbeitgeber für das heimische Gewerbe 32
6. Der private Miethausbesitz als Steuerquelle 33
7. Berufzugehörigkeit der Miethausbesitzer 33

III. Teil.

Die Hypothekenverhältnisse für den privaten Miethausbesitz in den letzten Jahren vor dem Kriege.

1. Die erststellige Hypothek (Geldgeber, Belehnungsvorschriften, Verzinsung, „Tilgungshypotheken“, „kündbare Hypotheken“ 37
2. Die zweite und nachstellige Hypothek (Geldgeber, Belehnungshöhe, effektive Verzinsung, Gefahren für Gläubiger und Schuldner, Selbsthilfeversuch des organisierten Hausbesitzes) 41
3. Hinweis auf die Statistik der Hypothekenbewegung 45

IV. Teil.

Die begrenzte Hypothekenaufwertung und ihre Bedeutung für den privaten Miethausbesitz.

1. Die wirtschaftliche Lage des privaten Miethausbesitzes zur Zeit der Lösungsversuche der Hypothekenaufwertung 49
2. Die prinzipielle Stellungnahme des organisierten Hausbesitzes zur Hypothekenaufwertung 62
3. Die Auswirkung der Hypothekenaufwertung für den priv. Miethausbesitz 73
4. Die steuerliche Erfassung der durch die begrenzte Aufwertung frei gewordenen Beträge und die Auswirkung auf den privaten Miethausbesitz 83

Anhang

Allgemeine Folgeerscheinungen der wirtschaftswidrigen Behandlung des privaten Miethausbesitzes in der Gesetzgebung und die heutigen Staatsmaßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot 97

Tabellen I—XIV 109

Literatur

(in alphabetischer Reihenfolge)

Baschwitz,	Die Organisation der städtischen Haus- und Grundbesitzer, Berlin und Stuttgart 1909.
Bäumer,	Der private Miethausbesitz, Diss. Köln 1925.
Brandis,	Miet- und Wohnrecht in Reich und Ländern, Berlin 1925.
Brumby,	Mietzinssteuer und Mietenaufwertung auf Grund der 3. STNVO., Berlin 1924.
Cassel,	Theoretische Sozialökonomie, Erlangen u. Leipzig 1923.
Conrad,	Leitfaden zum Studium der politischen Oekonomie. Jena 1919.
Dannenbaum:	Deutsche Hypothekenbanken, Berlin 1911.
Eberstadt:	Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920.
Eberstadt:	Die Kreditnot des städtischen Grundbesitzes und die Reform des Realkredites, Jena 1916.
Fuchs C. J.:	Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. München und Leipzig 1917.
Gemünd:	Städtische Wohnverhältnisse. Berlin 1913.
Mering:	Die Steuerlast in Deutschland. Jena 1926.
Oppenried:	Hypothekaranstalten. Wien 1911.
Schlegelberger-Harmening:	Das Aufwertungsgesetz vom 16. Juli 1925. Berlin 1925.
Wagner A.:	Grundlegnng der politischen Oekonomie. Leipzig 1892/94.
Weber A.:	Grundriß der Sozialökonomie, 6. Abtlg. Die Wohnungsproduktion, Tübingen 1914. Boden und Wohnung, Leipzig 1908.

Handwörterbuch der Staatswissenschaften,
Reichsarbeitsblatt,
Statistik des Deutschen Reiches,
Jahrbuch für Nationalökonomie und Statistik,
Reichsgesetzblatt, Teil I,
Deutsches Wohnungsarchiv, Zentralblatt für das gesamte Wohnungswesen,
Wirtschaft und Statistik,
Zeitschrift des Bayerischen Statistischen Landesamtes,
Zeitschrift für Wohnungswesen in Bayern,
Zeitschrift des Deutschen Städtetages 1925/26, Berlin,
Deutsche Hausbesitzerzeitung, Spandau,
Hausbesitzerzeitung, München,
Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, Spandau,
Bauwelt, Zeitschrift des gesamten Bauwesens,
Bankarchiv, Zeitschrift für Bank- und Börsenwesen,
Eildienst der Deutschen Steuerzeitung, Berlin,
Süddeutscher Baukalender 1910, Taschenbuch für Baupreise,
Angaben des Hausbesitzervereins, München,
Artikeln aus der Tagespresse.

VORWORT

Von Zeit zu Zeit brechen über jedes Volk Schicksalsschläge herein. Eine wirtschaftliche Katastrophe, vergleichbar mit den unhemmbaren Naturgewalten, verursacht durch den verlorenen Krieg, schien die Grundfesten des deutschen Staates zu zerstören. Der Zusammenbruch des deutschen Wirtschaftslebens hatte den allmählichen Verfall der deutschen Währung zur Folge.

Erst leise begann die Unterminierung, bis später immer heftiger das Schwanken der Wirtschaft verspürt wurde, ohne daß man sich ein Bild darüber machen konnte, um was es sich hier handelte. Erst in den fürchterlichen Monaten der letzten Inflationszeit sind die meisten von uns zum Bewußtsein gelangt, daß wir uns mitten im Zusammenbrechen befanden. Was die Inflationszeit hinterlassen hatte, war nur ein Trümmerfeld, das die früheren geordneten Zustände nur noch ahnen ließ.

Der Zerfall der früheren deutschen Währung, der Sturz der Mark auf den billionsten Teil ihres Wertes, stellt eine wirtschaftliche Katastrophe von einer Schwere dar, wie sie in der bisherigen Geschichte nicht ihresgleichen hatte. Diese wirtschaftliche Katastrophe brachte die Staatswirtschaft wie die Privatwirtschaft an den Rand des Abgrundes.

Alle Maßstäbe, mit denen man bisher zu rechnen pflegte, hatten sich verschoben. Vermögen waren über Nacht verschwunden, und was noch schwerer wiegen mußte: Auch die Begriffe von Treu und Glauben waren vielfach verloren gegangen.

Die durch den verlorenen Krieg und die Inflation entstandenen Verluste am deutschen Volksvermögen zeigt uns die vom Reichsfinanzministerium erstmals seit dem Kriegsbeginn auf Grund der vorläufigen Ergebnisse der Vermögenssteuerveranlagung von 1924 aufgestellte Statistik,[1])

[1]) Entnommen aus der Zeitschrift: „Eildienst der deutschen Steuerzeitung“ Jahrgang 3, Nr. 14, S. 306.

die einen ziemlich zuverlässigen Einblick hiefür gibt. Das reine Vermögen der natürlichen Personen über 10000 Mk. nach dem Stand vom 31. Dezember 1913 (Wehrbeitragsveranlagung) ist dem Ergebnis der Vermögenssteuerveranlagung 1924, die bekanntlich den Vermögensstand vom 31. Dezember 1923 zugrunde legte, gegenübergestellt.

Stand am 31. Dezember 1913	Stand am 31. Dezember 1923
(Reinvermögen in Millionen Mark):	
182313	70799

Wenn auch die Grundlagen für die Wehrbeitragsberechnung und die Vermögenssteuerveranlagung nicht durchwegs die gleichen waren, so ergibt sich doch aus diesen unkorrigierten Zahlen, daß die Vermögensminderung in dem zehnjährigen Zeitraum 1913 bis 1923 ganz gewaltig sein mußte.

Nach einer Statistik der „National City-Bank“[2]) in New York ergaben sich für das gesamte deutsche Volksvermögen folgende Zahlen:

	1870	1890	1912	1922
	(Beträge in Milliarden Dollar)			
Deutschland	39	49,5	75	35,7
England	40	53,4	72,3	88,8
Frankreich	33	43,8	57,1	67,7

(Zum Vergleich sind auch die entsprechenden Zahlen für England und Frankreich angegeben.)

Es wird bei dem namenlosen Unglück Deutschlands ein leuchtendes Ruhmesblatt in seiner Geschichte bleiben, daß dieses, von Krieg, Revolution und Hungersnot erschöpfte, von außen bedrückte, im Innern zerrissene Volk es verstanden hat, doch in kurzer Zeit auf der Trümmerstätte, welche die wirtschaftliche Katastrophe zurückgelassen hatte, ein neues Fundament zu bauen, tragfähig genug, um einem allmählich sich vollziehenden Wiederaufbau als Grundlage zu dienen.

---

[2]) Entnommen aus der Zeitschrift: „Eildienst der deutschen Steuerzeitung“ Jahrgang 3, Nr. 18. S. 405.

EINLEITUNG

Es ist nicht Aufgabe dieser Ausführungen, eine in Einzelheiten gehende Geschichte der Aufwertungsfrage darzustellen, noch das Aufwertungsgesetz in all seinen teils noch ungelösten Problemen juristisch zu bewerten.

Um aber die Darlegungen in den nächsten Abschnitten besser verstehen zu können, soll doch eine auf die wichtigsten Bestandteile zusammengedrängte Übersicht über die Hypotheken-Aufwertung gegeben werden. Einzelheiten, soweit sie für den Mietwohnhausbesitz von besonderer Bedeutung sind, werden im Zusammenhang der jeweiligen Untersuchung noch näher erörtert werden.

Nur allzulange hat das Reichsgericht an dem Grundsatz „Mark — Mark" festgehalten. Selbst zu einer Zeit, als der Wert der Papiermark Anfang 1923 auf einen kleinen Bruchteil des einen Wertfaktors in der unsinnigen Gleichung „Mark — Mark" gesunken war. Das war geradezu ein Spott auf das Rechtsempfinden des Volkes. Die Wirtschaft suchte zur damaligen Zeit sich durch die verschiedenartigsten Entwertungsklauseln wenigstens für die laufenden Verträge vor dem unsinnigen Wüten der Notenpresse mit ihren Folgeerscheinungen zu sichern.

Am fühlbarsten war das Unrecht für diejenigen, die bei Rückzahlung einer in Goldmark gegebenen Hypothek durch diesen unhaltbaren Grundsatz ihres ganzen Vermögens sich beraubt sahen, wogegen die zur Sicherheit dienenden Sachwerte im Rausche der Milliarden und Billionen, trotz der Zwangswirtschaft, schwindelerregende Reichtümer vorgaukelten.

Es ist interessant, sich zu vergegenwärtigen, daß die gesamten deutschen Vorkriegs-Hypotheken damals mit wenig Goldpfennigen hätten getilgt werden können.

Daß unter dem Eindruck dieses Mißverhältnisses die Gläubiger ein gesetzliches Verbot der Rückzahlung der Hypotheken zum Nennbetrage verlangten, ist ganz natürlich.

Ein am 1. März 1923 im Reichstag eingebrachter dahingehender Antrag hatte aber nicht den gewünschten Erfolg. In einer gemeinschaftlichen Sitzung des finanzpolitischen und wirtschaftspolitischen Ausschusses des vorläufigen Reichswirtschaftsrates wurde folgender aus der Versammlung gestellter Antrag angenommen:

„Die Frage einer Hypothekensperre ist vom wirtschaftlichen Gesichtspunkt aus gleichbedeutend mit dem Versuch einer Aufwertung der Hypotheken. Diese Frage kann nicht aus dem Zusammenhang der Auswirkung der allgemeinen Geldentwertung herausgegriffen und für sich allein betrachtet werden. Der Reichswirtschaftsrat lehnt es daher ab, diese Frage allein zu behandeln, sieht aber auch in der Gesamtheit keine Möglichkeit, eine allgemeine Aufwertung entwerteter Werte vorzunehmen. Die durch die Entwertung der Hypotheken entstandene Notlage der Hypothekengläubiger ist ebenso wie diejenige der Rentenpapierinhaber auf anderem Wege zu lösen."

Fast um die nämliche Zeit haben sich mehrere Gerichte im Gegensatz zur bisherigen auf dem Grundsatz „Mark — Mark" beruhenden Rechtsprechung, vor allem als erstes höheres Gericht das Oberlandesgericht in Darmstadt, durch Urteil vom 18. Mai 1923 auf das entschiedenste für die Hypotheken-Aufwertung ausgesprochen.

Einen vollkommenen Wendepunkt in der Rechtsprechung bildete dann die Entscheidung des Reichsgerichtes vom 28. November 1923, das ebenfalls die Aufwertung für Hypothekenforderungen anerkannte, das Maß der Aufwertung aber je nach den Verhältnissen des Einzelfalles unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse von Gläubiger und Schuldner der Entscheidung der Instanzgerichte überließ.

Die wirtschaftlich unerfreulichsten Folgen der auf den Einzelfall eingestellten Aufwertung aber wäre eine Vielzahl unseliger Prozesse geworden, die mit einem riesenhaften Aufwand von Zeit, Geld und Energie durchgeführt werden müßten, die gleichwohl aber sicherlich keine restlose Befriedigung unter den Betroffenen auszulösen vermöchten und bis zur jeweiligen richterlichen Entscheidung eine langdauernde und große Rechtsunsicherheit bezüglich der Hypothekenverhältnisse schaffen würden.

Durch dieses Urteil wurde die Reichsregierung zu einer entscheidenden Stellungnahme gezwungen. Die Regierung erwog zunächst ein gesetzliches Verbot der Aufwertung auf Grund des Ermächtigungsgesetzes zu erlassen, verließ aber diesen Standpunkt unter dem überwältigenden Druck weiter die Aufwertung anstrebender Volksschichten.

Am 14. Februar 1924 erging nach Anhörung eines Ausschusses des Reichstages und eines Ausschusses des Reichsrates auf Grund des Ermächtigungsgesetzes vom 8. Dezember 1923 die 3. StNVO. Die 3. StNVO. mit den ihr nachfolgenden Durchführungsvorschriften suchte die Hypothekenaufwertung in festgeordnete endgültige Bahnen zu lenken.

Dieser Versuch war mißlungen. Die Hauptursache des Mißlingens lag wohl darin, daß der 3. StNVO. eine klare Kodifikation fehlte und der Gesetzgeber in ihr nur grundlegende Richtlinien festlegte, während er die praktische Ausgestaltung in weitgehendstem Maße den Durchführungsvorschriften überließ.

Das bunte Durcheinander in der auf der 3. StNVO. fußenden Rechtsprechung bezüglich der Hypotheken, das seinen Ausgangspunkt in der Unzulänglichkeit der Gesetzgebung hatte, drängte zu einer neuen Lösung.

In der Regierungserklärung vom 19. Januar 1925 erklärte der Reichskanzler Dr. Luther: „Zur Aufwertungsfrage werden dem Reichstag in kürzester Frist gesetzgeberische Vorschläge unterbreitet werden, die endgültig Recht schaffen sollen. Dabei soll mit vollem Verständnis für die Notlage insbesondere der alten Sparer in Ergänzung der 3. StNVO. im Rahmen des Wirtschaftsmöglichen den berechtigten Wünschen der durch die Geldentwertung Geschädigten Rechnung getragen werden."

Was unser Volk und unser Recht braucht, ist Ruhe und immer wieder Ruhe. Unter diesem Leitmotiv war das für das neue Gesetz zu erstrebende Ziel, eine sofortige klare und abschließende Regelung des Aufwertungsproblems zu schaffen.

I. TEIL:

Die wichtigsten gesetzlichen Bestimmungen der Hypothekenaufwertung und der Wohnungs-Zwangswirtschaft für den privaten Miethausbesitz.

Es sei mir gestattet, die 3. StNVO. im Zusammenhang mit dem Aufwertungsgesetz zu behandeln und auf die wichtigsten Unterschiede in Bezug auf die Hypothekenaufwertung hinzuweisen.

Das Aufwertungsgesetz löst die Aufwertungsbestimmungen der 3. StNVO. für den ganzen Geltungsbereich ab und schuf im Gegensatz zu der im Urteil des Reichsgerichts vom 28. November 1923 festgelegten und auch von zahlreichen Parlamentsvertretern geforderten individuellen Aufwertung eine generelle Aufwertung; ebenso wie die 3. StNVO. setzt sich das Aufwertungsgesetz nur die Regelung der Aufwertung von Vermögensanlagen zum Ziel.

Die 3. StNVO. begründete eine Aufwertung ausschließlich für solche Ansprüche, die zur Zeit ihres Inkrafttretens noch bestanden und vermied damit, das abschüssige Terrain der Aufrollung abgeschlossener Rechtsverhältnisse zu betreten. Wer also vorbehaltlos eine Löschungsbewilligung ausgestellt hatte, hatte somit das Aufwertungsrecht verloren.

Abgesehen von der höheren Aufwertung im Normalfall durch das Aufwertungsgesetz gegenüber der 3. StNVO. ist das hervorstechendste Moment der durch das Aufwertungsgesetz geschaffenen Rechtslage bezüglich der Hypotheken die Aufwertung kraft Rückwirkung, welche die Vorgängerin des Aufwertungsgesetzes nicht kannte.

Hat sich der Gläubiger bei Bezahlung der Schuld seine Rechte vorbehalten, so steht ihm kraft Gesetzes der Anspruch auf Aufwertung zu. Einerseits war es wohl häufig vom Zufall und von der Einstellung des Beraters der Partei abhängig, ob der Gläubiger einen Vorbehalt machte, anderseits ist im Hinblick auf die Rechtspolitik mit Anerkennung des Vorbehaltes ein Anreiz geschaffen, auf anderen Rechtsgebieten Vorbehalte zu machen, was vom Standpunkt der Rechtssicherheit durchaus unerwünscht ist.

Rückwirkung ist ein technischer Ausdruck. Die Aufwertung kraft Rückwirkung greift dann Platz, wenn die Heimzahlung der Hypothek zwischen dem 14. Juli 1922 und dem 14. Februar 1924 erfolgte. (§ 15 des Aufw.Ges.)

Das Aufwertungsgesetz hat sich in Übereinstimmung mit der 3. StNVO. für einen festen Satz der Aufwertung entschlossen, diesen jedoch von 15% auf 25% des Goldmarkbetrages für die Hypotheken (Grundschulden, Rentenschul-

den, Reallasten) erhöht, wobei bei Ansprüchen, die vor dem 1. Januar 1918 erworben sind, der Nennbetrag als Goldmark zu gelten hat. Für die nach diesem Zeitpunkt erworbenen Ansprüche hat die 3. StNVO. den Goldmarkbetrag dadurch festgestellt, daß der Nennbetrag nach dem letzten auf Grund der amtlichen Berliner Kurse für Auszahlung New York errechneten Mittelkurs in Goldmark umgerechnet worden ist. Für die Zeit der Nichtnotierung des nordamerikanischen Dollars an der Berliner Börse bestimmte die Reichsregierung den maßgebenden Börsenkurs. Das Aufwertungsgesetz hat sich dem Einwand, daß der Dollarkurs der inneren Kaufkraft der Mark nicht in gebührender Weise Rechnung trägt, nicht verschließen können und aus dieser Erwägung heraus der Goldmarkberechnung ein aus Dollarkurs und Großhandelsindex ermitteltes Umrechnungsverhältnis zugrunde gelegt, das in der Tabelle der Anlage zum Aufwertungsgesetz zum Ausdruck kommt.

Das Aufwertungsgesetz hat die Unterscheidung zwischen dem dinglichen und persönlichen Recht von der 3. StNVO. mit übernommen.

Die Aufwertung mit 25% des Nenn- bezw. Goldmarkbetrages stellt den Regelfall dar. Abweichend hiervon kann der Eigentümer eine Herabsetzung der Aufwertung des dinglichen Rechtes um höchstens 10% auf 15% des Goldmarkbetrages verlangen, wenn dies mit Rücksicht auf seine wirtschaftliche Lage zur Abwendung einer großen Unbilligkeit unabweisbar erscheint; anderseits ist für die in § 10 des Aufwertungsgesetzes zusammengefaßten Ausnahmefälle eine höhere, über den Normalsatz hinausgehende Aufwertung der persönlichen Forderung vorgesehen; für die Geltendmachung einer vom Normalfall nach oben oder unten abweichenden Aufwertung bestimmte das Gesetz Ausschlußfristen. Während die aufgewertete Hypothek im Regelfalle den bisherigen Rang beibehält, ist die Aufwertung der persönlichen Forderung, soweit die Aufwertung des dinglichen Rechtes niedriger ist, ungedeckt.

Nur die Rückwirkungshypothek nimmt bezüglich des Ranges in Anwendung der Vorschriften über den öffentlichen Glauben des Grundbuches eine Sonderstellung ein. Ist nämlich an Stelle der gelöschten und nun wieder auflebenden

Hypothek auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuches ein neues dingliches Recht getreten, so steht dies der Wiedereintragung der gelöschten Hypothek an der früheren Rangstelle entgegen. (§ 20 des Aw.Ges.)

Bei der Aufwertung kraft Rückwirkung ist durch die Härteklausel des § 15 des Aufwertungsgesetzes dem Ermessen des Richters anheimgegeben, sowohl für den Eigentümer als den persönlichen Schuldner unbillige Härten durch Rücksichtnahme auf dessen wirtschaftliche Lage zu vermeiden.

Der § 10 Aufwertungsgesetz übernimmt die in § 7 der ersten Durchführungsverordnung zur 3. StNVO. vom 1. Mai 1924 aufgeführten Ausnahmebestimmungen unter Erweiterung derselben bezüglich einer über den normalen Höchstsatz hinausgehenden Aufwertung der persönlichen Forderung und zählt die Fälle ausdrücklich und ausschließlich auf, in denen eine Abweichung statthaft ist. Soweit eine Abweichung vom normalen Satze zulässig ist, erfolgt sie nach allgemeinen Vorschriften, d. h. nach den durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen des Aufwertungsrechtes und im Rahmen der durch Abs. III gezogenen Grenzen. Für die nachfolgenden Betrachtungen erscheint in diesem Zusammenhange besonders wichtig die unter die privilegierten Forderungen fallende Kaufgeldforderung, da diese sehr häufig den Hypotheken zugrundeliegt.

Bezüglich der Rückzahlung brachte das Aufwertungsgesetz dem Schuldner von dinglich gesicherten Rechten ein Moratorium (§ 25), während für die nicht dinglich gesicherten Vermögensanlagen nach § 63 u. ff. dieses Moratorium nicht gilt. Es ist also für den Hypothekenschuldner vorgesehen, daß er vor dem 1. Januar 1932 den Schuldbetrag nicht zurückzuzahlen braucht. Ist vertraglich eine spätere Zahlungsfrist bedungen, so bleibt es selbstverständlich bei dieser. Vorschriften in Satzungen oder Verträgen, die für besondere Fälle eine vorzeitige Fälligkeit der Schuld anordnen (z. B. Fall unpünktlicher Zinszahlung), bleiben unberührt. Dem Schuldner jedoch steht es frei, jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatlichen Kündigungsfrist (ohne Bindung an Quartalsschluß) die Schuld zurückzuerstatten.

Das Aufwertungsgesetz geht über die 3. StNVO. hinaus und bestimmt generell, also ungeachtet der vertraglichen Abmachungen, daß sowohl der Eigentümer wie der per-

sönliche Schuldner unter Einhaltung einer dreimonatlichen Kündigung berechtigt ist, die Zahlung abzüglich eines Betrages für Zwischenzins schon vor dem 1. I. 1932 zu leisten. (§ 25 Abs. II des Aw.Ges.)

Ferner sieht das Aufwertungsgesetz unter Voraussetzung bedrängter wirtschaftlicher Verhältnisse sowohl für den Eigentümer bezw. den persönlichen Schuldner wie für den Gläubiger das Recht vor, eine Abweichung der generellen Bestimmungen über die Fälligkeit zu fordern. Die Aufwertungsstelle kann dem Schuldner auf Antrag gestatten, die Hypothek in Teilbeträgen, jedoch bis spätestens 1. I. 1938 heimzuzahlen und andererseits zu Gunsten des Gläubigers anordnen, daß der Schuldner schon vor der Fälligkeit mit der Abzahlung der Hypothek beginnt. (§ 26 des Aw.Ges.)

Die vorzeitige Rückzahlung kann jedoch nicht verlangt und auferlegt werden, solange der Ertrag des belasteten Grundstückes durch die Zwangswirtschaft zum Nachteil des Verpflichteten beschränkt ist. (§ 7 des Aw.Ges.)

Bezüglich der Zinsregelung ist es auch beim Aufwertungsgesetz bei den Bestimmungen der 3. StNVO. geblieben. Da es unerwünscht gewesen wäre, je eine besondere Zinsrechnung für 15 v. H. und für 10 vom Hundert vorzuschreiben, ist ein Durchschnittszins genommen.

Die Zinssätze betragen vom 1. Januar 1925 ab 1,2%, vom 1. Juli 1925 ab 2,5%, im Durchschnitt also 1,85%, vom 1. Januar 1926 ab 3% und vom 1. Januar 1928 bis 1932 5%. Nach diesem Zeitpunkt erhöht sich dieser Zinssatz um einen Betrag, den die Reichsregierung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage bestimmt (§ 28). Eine Neuregelung erfährt die Verzinsung der kraft Rückwirkung wieder eingetragenen Hypotheken, die zurzeit noch Gegenstand einer nicht einheitlichen Rechtsprechung ist.

Am Schlusse dieser kurzen Streife durch das Aufwertungsgesetz, soweit dieses für die Hypothekenaufwertung und deren Einwirkung auf den Miethausbesitz in Betracht kommt, möge der Wichtigkeit halber noch der Rangvorbehalt des Eigentümers besprochen werden. (§ 7 des Aw.Ges.)

Dieser Rangvorbehalt des Eigentümers ist eine Neuschöpfung des Aufwertungsgesetzes. Der Eigentümer ist hienach befugt, unmittelbar hinter den 25% Aufwertung der

ersten Hypothek eine Hypothek oder Grundschuld in gleicher Höhe mit landesüblichem Zinsfuß für sich eintragen zu lassen. Eine solche freie Rangstelle ist dem Eigentümer ferner hinter jeder Hypothek vorbehalten, die in voller Höhe innerhalb der Mündelsicherheitsgrenze liegt. Bestehen hierüber Zweifel, so ist für den Grundstückswert der berichtigte Wehrbeitragswert anzunehmen.

Wertbeständige Rechte, die auf dem Grundstück lasten, rücken in die freie Rangstelle des Eigentümers, da in diesem Falle der Eigentümer gewissermaßen den Rangvorbehalt ausgenützt hat.

Eng verknüpft mit der Hypothekenaufwertung und von besonderer Bedeutung für den privaten Miethausbesitz ist die gesetzliche Regelung der Zwangswirtschaft, insbesondere die Festsetzung der Mieten und die steuerliche Erfassung der Mietbeträge, die durch die begrenzte Aufwertung der dinglichen Lasten freigeworden sind. Aus diesem Grunde ist es notwendig, eine knappe Übersicht der hier eingreifenden Reichsgesetze und Verordnungen, soweit sie heute noch ganz oder teilweise in Kraft sind, anzuführen.

Die Grundpfeiler der noch heute bestehenden Wohnungszwangswirtschaft bilden das Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (Reichsgesetzblatt 1 S. 273) unter Berücksichtigung der Änderungen durch Art. VIII des Gesetzes vom 29. Juni 1926 (RGBl. 1 S. 317) und durch Gesetz vom 10. Juli 1926 (RGBl. 1 S. 403), das Mieterschutzgesetz vom 30. Juni 1926 (RGBl. 1 S. 347) und das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 (RGBl. 1 S. 754).

Die in mannigfachen Verordnungen zum Ausdruck kommenden Vorläufer dieser drei Gesetze und ihrer Geschichte werden uns noch in anderem Zusammenhang beschäftigen.

Jedem von uns ist wohl in Erinnerung, daß diese Gesetze aus der Not der Zeit geboren sind und mit dieser Begründung ist von vornherein die Daseinsberechtigung, wenn nicht machtpolitische, sondern wirtschaftspolitische Erwägungen den Ausschlag geben, eben auf die Dauer dieser Notlage beschränkt.

Die Zweckbestimmung dieser vorgenannten Gesetze geht klar aus ihrer Benennung hervor.

Das Reichsmietengesetz regelt obrigkeitlich die Mietzinsbildung und gibt jedem Vertragsteil, also Mieter wie Vermieter das Recht (praktisch kommt es jedoch wegen der einseitigen Tendenz des Gesetzes nur für den Mieter in Betracht), entgegen vertraglichen Abmachungen, die Berechnung der Höhe des Mietzinses nach den Vorschriften eben dieses Gesetzes zu fordern.

Es stellt Richtlinien für die Berechnung der jeweiligen Miete auf, wobei der Grundgedanke der ist, Mietpreissteigerungen nur insoweit zuzulassen, als sie durch die Steigerung der für das Haus aufzuwendenden Ausgaben notwendig geworden sind.

Obwohl heute die gesetzliche Miete in Hundertsätzen der Friedensmiete ausgedrückt wird, ist es doch für die Klarlegung der Verhältnisse des deutschen Miethausbesitzes zur Zeit der Lösungsversuche der Hypothekenaufwertung wichtig, die nun überholten diesbezüglichen Gesetzesvorschriften des Reichsmietengesetzes ins Gedächtnis zurückzurufen.

Das Reichsmietengesetz löste die Friedensmiete in eine Grundmiete und Beträge zur Deckung der Betriebs- und Instandhaltungskosten auf. Die Grundmiete war die um den in der Friedensmiete enthaltenen Betrag für Betriebs- und Instandsetzungskosten, sowie Verwaltung geminderte Friedensmiete, als welche im Regelfalle die Miete vom 1. Juli 1914 zugrunde gelegt wird.

In besonderen Fällen findet noch ein Abzug statt für Sonderleistungen wie z. B. Zentralheizung, Spiegelglasversicherung usw., welche der Mieter als Nebenleistungen im Sinne des RMG. gesondert zu tragen hatte.

Nur zur Deckung der Betriebs- und laufenden Instandsetzungskosten erkannte es das Recht auf Zuschläge entsprechend der fortschreitenden Geldentwertung an. Diese Zuschläge wurden ausgedrückt in Prozentsätzen der Grundmiete und bildeten mit dieser zusammen die gesetzliche Miete.

Als Betriebskosten wurden angesehen die für das Haus zu entrichtenden Steuern, öffentlichen Abgaben, Versicherungsgebühren, Verwaltungskosten und sonstige ähnliche Unkosten.

Zur Ermöglichung von großen Instandsetzungsarbeiten sah das Reichsmietengesetz einen besonderen Zuschlag vor, der auf einem dem Mitbestimmungsrecht der Mieter unterworfenen Hauskonto bis zur jeweiligen Verwendung einzuzahlen war. Von diesem Hauskonto wurde aber in keinem Lande des Reiches wegen der entgegenstehenden Schwierigkeiten Gebrauch gemacht.

Für gewerbliche Räume konnte ein besonderer Zuschlag erfolgen.

Die Höhe der Zuschläge kann von der Obersten Landesbehörde festgesetzt werden oder auch mit Zustimmung dieser von den Gemeindebehörden. In den letzten Jahren wurde von allen Ländern die Mietzinsbildung einheitlich für das ganze Landesgebiet geregelt.

Ferner berechtigte das Gesetz die Mieter, zur Wahrung ihrer Rechte einen oder mehrere Mieter als sogenannte Mietervertretung aufzustellen und verankerte damit auch im Mietwesen den Rätegedanken.

Vom Mieterschutzgesetz sei nur soviel gesagt, daß es die Kündigung seitens des Vermieters — wie bereits das Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 — im allgemeinen beseitigt und nur aus bestimmten, im Gesetze bezeichneten Gründen die Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses zuläßt, z. B. bei erheblichen Belästigungen, bei Nichtbezahlung des Mietzinses für längere Dauer, und schließlich noch bei nachgewiesenem überwiegendem Interesse des Vermieters an der Erlangung des Mietraumes, so daß auch bei Berücksichtigung der Belange des Mieters die Vorenthaltung des Mietraums eine schwere Unbilligkeit für den Vermieter darstellen würde. Die Zwangsvollstreckung kann bezw. muß je nach der Sachlage von der Stellung eines ausreichenden Ersatzraumes abhängig gemacht werden. Gerade diese Vorschriften der Ersatzraumstellung haben durch die Novelle zum MSchG. vom 30. Juni 1926 eine erhebliche Einschränkung erfahren.

Die für uns wichtigen Bestimmungen des Wohnungsmangelgesetzes besagen, daß ohne behördliche Genehmigung Gebäude oder Teile von Gebäuden nicht abgebrochen, mehrere Wohnungen nicht zu einer vereinigt, Räume, die

bis zum 1. X. 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, nicht als Fabrik- oder Geschäftsräume verwendet werden dürfen.

Die Verfügungsberechtigung über leergewordene Räume steht ausdrücklich den Gemeindebehörden zu, die bei Weigerung des Vermieters, mit dem ihm zugewiesenen Mieter einen Vertrag abzuschließen, einen solchen zwangsweise mit bindender Wirkung festsetzen können.

Machen sich nach dem Ermessen der Obersten Landesbehörde infolge besonders starken Mangels an Wohnungen außergewöhnliche Mißstände geltend, so kann die Oberste Landesbehörde mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers Gemeindebehörden auch zu Eingriffen in die Freizügigkeit, sowie die Unverletzlichkeit des Eigentums, desgleichen zu Beschränkungen der Zwangsvollstreckung ermächtigen oder verpflichten.

Die drei den Mieterschutz umfassenden Reichsgesetze stellen bis zu einem gewissen Grade Rahmengesetze dar und geben den einzelnen Ländern die Möglichkeit, abweichend von den reichsgesetzlichen Vorschriften nach Lage der bestehenden Verhältnisse Bestimmungen zu erlassen, die eine Milderung der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen darstellen. Von diesem Rechte haben verschiedene Länder auch Gebrauch gemacht, vor allem die Hansastädte, Oldenburg, Baden, Thüringen, Württemberg, Preußen, und in bescheidenem Umfange auch Bayern mit der Verordnung über Mietzinsbildung und Mieterschutz vom 18. August 1926. Die Lockerungen in diesen Ländern bewegen sich einheitlich auf der gleichen Linie, daß bestimmte Kategorien von Wohnungen und Geschäftsräumen (sogen. hochwertige Mietobjekte) von den Bestimmungen der Mietzinsbildung und des Mieterschutzgesetzes 1. Teil ausgenommen sind; während in allen Ländern, die Abbaumaßnahmen vorgenommen haben, diese Befreiungsvorschriften auch auf bestehende Mietverhältnisse Anwendung finden, hat lediglich Bayern bestimmt, daß sich die verfügten Befreiungsmaßnahmen nur auf die nach dem 31. August 1926 abgeschlossenen Mietverhältnisse beziehen. Soweit es sich um das Wohnungsmangelgesetz handelt, erstrecken sich die Abbaumaßnahmen

in der Hauptsache auf freie Vermietbarkeit gewerblicher Räume und die Beschlagnahme von Teilen zu großer Wohnungen (Wohnungsrationierung).

Dem Charakter als Notgesetze entsprechend sind sowohl das Reichsmietengesetz, das Mieterschutzgesetz und das Wohnungsmangelgesetz befristet und zwar bis zum 1. Juli 1927.

Die 3. StNVO. und das sie zum Teil ablösende „Gesetz über Änderungen des Finanzausgleichs zwischen Reich, Ländern und Gemeinden" brachten einschneidende Änderungen in Bezug auf die Mietzinsbildung und Neuerungen über die Erfassung der Miete als Steuerquelle.

Nach der 3. StNVO. dürfen die Länder, und nach näherer Bestimmung des Landesrechtes die Gemeinden, im Zusammenhang mit der Mietzinsregelung vom bebauten Grundstücksbesitz eine Steuer erheben. Das Aufkommen dient zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfes, sowie des Aufwandes, der den Ländern und Gemeinden durch Erfüllung der gemäß § 42 Abs. 1 zur selbständigen Regelung überlassenen Aufgaben; lediglich 10 vom Hundert des Steueraufkommens sind zur Förderung der Neubautätigkeit zu verwenden. Die Länder werden ermächtigt, die Mietzinsbildung abweichend von den Vorschriften des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 zu regeln.

Sie haben von der ihnen erteilten Ermächtigung in der Weise Gebrauch zu machen, daß die Mieten allmählich gemäß der Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage den Friedensmieten angenähert werden. Dabei sind auch die allgemeinen Interessen insbesondere an der ordnungsgemäßen Unterhaltung und Instandsetzung der Häuser und die Leistungsfähigkeit der Mieter zu berücksichtigen.

Die Besteuerung kann in Form einer besonderen Aufwertungssteuer oder einer Steuer vom Grundvermögen oder eines Zuschlages zu einer bestehenden Steuer vom Grundbesitz erfolgen. Erfolgt die Erfassung in Form einer besonderen Aufwertungssteuer — die meisten Länder haben diesen Weg gewählt —, so ist die Steuer in Hundertsätzen der Friedensmiete zu erheben und auf den Mieter zu überwälzen. Bayern erhebt die Steuer als Zuschlag zur Haussteuer und zwar in zwei Teilen; eine Abgabe als Mietzins-

steuer für den allgemeinen Finanzbedarf und eine Wohnungsbauabgabe mit bestimmtem Verwendungszweck (Bau- und Kulturzwecke).

Die Landwirtschaft, obwohl auch durch das Aufwertungsgesetz entschuldet, ist von beiden Abgaben in Bayern frei.

Die Steuer ist so zu bemessen, daß durch die Miete mindestens die Betriebs- und Instandsetzungskosten gedeckt werden, die nach den bestehenden Verhältnissen zur Erhaltung des Gebäudes erforderlich sind.

Die dem Eigentümer hienach verbleibenden Beträge mußten am 1. April 1924 30 vom Hundert der Friedensmiete erreicht haben.

Die Steuer vermindert sich auf Antrag um die nach der 3. StNVO. § 5 Abs. 2 vorgesehenen Zinsbeträge für die zu 15% aufgewerteten privatrechtlichen Lasten.

Für den Fall, daß die hienach erhobene Miete 70 vom Hundert der Friedensmiete übersteigt, vermindert sich auf Antrag des Eigentümers die Steuer im Verhältnis des Wertes seines Eigenkapitals zum Gesamtwert des Grundstückes, wobei der Betrag des Eigenkapitals nach dem Stande vom 1. Juli 1914 um ein Drittel zu kürzen ist.

Die Bestimmungen der 3. StNVO. über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken erhielten durch das Gesetz über Änderung des Finanzausgleiches zwischen Reich, Ländern und Gemeinden (RGBl. Teil 1, Jahrgang 1925, Nr. 39, S. 256) zum Teil Neufassungen, zum Teil Ergänzungen, die die Steuer für den allgemeinen Finanzbedarf umgrenzen und Mehrbeträge der Steuer für die Förderung der Bautätigkeit auf dem Gebiete des Wohnungswesens bestimmen.

Bis zur Erreichung der vollen Friedensmiete dürfen zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfes nicht weniger als 20 vom Hundert und nicht mehr als 30 vom Hundert der Friedensmiete herangezogen werden. Erhöht sich die Miete über die Friedensmiete hinaus, so darf von dem Mehrbetrag der Miete höchstens ein Fünftel für den allgemeinen Finanzbedarf beansprucht werden.

Für die Wohnungsbauförderung, für die auch die Länder eine besondere Steuer nach Wunsch erheben können, sind in den zwei Jahren vom 1. April 1926 bis zum 31. März 1928

vor Inanspruchnahme des Fünftels des die Friedensmiete übersteigenden Betrages für den allgemeinen Finanzbedarf jährlich mindestens 15 bis 20% der Friedensmiete zur Verfügung zu stellen. Für die spätere Zeit wird der Mindestsatz für diese Zwecke von der Reichsregierung mit Zustimmung des Reichsrates festgesetzt.

Dem Eigentümer ist in der Miete der Betrag zu belassen, der zur Verzinsung aufgewerteter Hypotheken und des gleich einer Hypothek behandelten aufgewerteten Eigenkapitals in der Höhe der im Aufwertungsgesetz bestimmten Zinssätze notwendig ist.

Ferner setzt nach dem neuhinzugekommenen § 27a die Reichsregierung mit Zustimmung des Reichsrates die Mindesthöhe der gesetzlichen Miete im Reiche einheitlich fest. Ab 1. April 1926 sollte die Miete 100 vom Hundert der Friedensmiete erreicht haben. Dieser Termin wurde aber bis zum 1. Juli 1926 und später bis zum 1. April 1927 wegen der allgemeinen wirtschaftlichen Krisis hinausgeschoben. Durch das Gesetz über Steuermilderung vom 31. März 1926 (RGBl. 1926 Nr. 18 S. 185) wurde verfügt, daß die gesetzliche Miete 100 vom Hundert der Friedensmiete bis zum 31. März 1927 nicht überschreiten darf, es sei denn, daß eine Erhöhung notwendig wird, um die in § 26 Abs. 3 und 4 des Finanzausgleichsgesetzes vorgesehenen Zuweisungsbeträge (d. i. allgemeiner Finanzbedarf und Mittel für Neubautätigkeit) sicherzustellen.

Zu erwähnen ist noch, daß bei Grundstücken, die vor dem 31. Dezember 1918 unbelastet waren, die Steuer auf 10% der Friedensmiete herabzusetzen ist und bei einer Belastung bis zu 30% des Friedenswertes nur in beschränktem Umfange dieser Steuer unterliegen. Verschiedene Länder, darunter auch Bayern, haben von dem Rechte, weitere Milderungen zu verfügen, Gebrauch gemacht.

II. TEIL:

Die Stellung des privaten Miethausbesitzes in der Volkswirtschaft.

Um die Bedeutung der Hypothekenaufwertung für den privaten Miethausbesitz als Träger eines großen Teiles des Nationalvermögens richtig erkennen zu können, ist es notwendig, zunächst einmal in kurzen Umrissen die Stellung des privaten Miethausbesitzes in der Volkswirtschaft klarzulegen.[3])

Wie aus Staatschroniken hervorgeht, kannte man schon im frühen Mittelalter in Deutschland Mietwohnungen. Die Entstehung der Mietwohnungen als beachtenswerter Faktor im Wirtschaftsleben ist eng verknüpft mit der Entwicklung und dem Aufblühen der deutschen Städte im Mittelalter. Mit der Zusammenziehung des zünftigen Gewerbes im mittelalterlichen Burg- und Markgebiet war die Notwendigkeit gegeben, Unterkunftsmöglichkeit für die Arbeitsgehilfen zu schaffen. Besonders nach dem 30jährigen Krieg und dem Aufkommen des Absolutismus, der im besoldeten Beamten- und Offiziersstand neue Berufe schuf, trat das Verlangen nach Mietwohnungen stark hervor. Das Eigenhaus war für sie ungeeignet, weil die Beamten und Offiziere immer mit Versetzungen rechnen mußten. Abgesehen davon hatte der Beamte jener Zeit nicht die nötigen Mittel, um sich ein eigenes Haus zu bauen. In dem Wohnbedürfnis der Beamten sieht auch Eberstadt[4]) den Antrieb zum Bau von Miethäusern, wenn er schreibt: „Als sachlicher Grund der Begünstigung der Etagenbauweise trat hinzu, daß man in dem für mehrere Familien angelegten Etagenhaus für staatliche Beamte reichlich Mietwohnungen bekam."

Mit dem Wachsen der Städte und ihrer Interessensphäre nahmen die Mietwohnungen im Verhältnis zu den Eigentümerwohnungen immer mehr zu. Eine ungeahnte Bedeutung erhielten die Mietwohnungen, als mit dem Zustandekommen des deutschen Zollvereins von 1833 die hemmenden Zollschranken fielen und mit Einführung der Freizügigkeit im Jahre 1867 die Grundlagen für ein Aufblühen der keimenden Industrie gegeben waren. Die Industrie mit ihrer Zusammenballung der Arbeitskräfte im Gefolge und die Ver-

[3]) Nachdem sich heute die Lage des privaten Miethausbesitzes durch die Zwangswirtschaft und das Hypothekenaufwertungsgesetz in vielen Punkten gegenüber der Vorkriegszeit verschoben hat, ist es vielfach zur richtigen Beurteilung notwendig, die Verhältnisse der Vorkriegszeit heranzuziehen.

[4]) Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1920.

flechtung der Wirtschaftszweige ineinander schufen höhere und die Grundfläche immer stärker ausnützende Etagenhäuser.

Welch riesige Aufgabe die Städte, das private Bauunternehmertum und der private Hausbesitz für die zu Hunderttausenden nach den Industriezentren strömenden Menschenmassen in Bezug auf Unterkunft zu bewältigen hatten, zeigen am besten die Zahlen über den deutschen Bevölkerungszuwachs. Deutschland hatte im Jahre 1871 41,1 Millionen und 1925 63,3 Millionen Einwohner (ohne die verlorenen Gebiete). Dieser gewaltige Bevölkerungszuwachs zwischen 1871 und 1925 kam nahezu ausschließlich den Städten zugute. Um 1850 lebten etwa $^2/_3$ der deutschen Bevölkerung von der Landwirtschaft, $^1/_3$ von Handel und Gewerbe. Heute hat sich das Verhältnis umgekehrt. Die Stadtbevölkerung hat sich seit 1871 nahezu verdreifacht, fast $^2/_3$ der deutschen Bevölkerung wohnten 1871 auf dem Lande, 1925 hingegen in der Stadt. Mit anderen Worten: in der Zeit zwischen 1871 und 1925 mußten für 25,3 Millionen Menschen in den deutschen Städten neue Wohngelegenheiten geschaffen werden.

Dieser Bevölkerungszuwachs in den deutschen Städten drückt sich auch aus in der zunehmenden Bevölkerungsdichte, wie sich aus nachstehender Tabelle über die Entwicklung in den letzten drei Jahrzehnten des vergangenen Jahrhunderts ergibt:

Bevölkerungsdichte auf 1 ha in der Stadt:

	1871	1900
Aachen	24,3	37,7
Berlin	139,5	314,9
Bremen	48,2	73,9
Breslau	68,5	137,0
Köln	167,8	315,4
Frankfurt	13,1	30,5
Hamburg	47,4	110,5
Leipzig	61,5	110,4
München	47,8	111,5
Nürnberg	37,7	187,5

So ist es im Laufe der Zeit dazu gekommen, daß in unseren Städten die Eigentümerwohnung eine Ausnahmeerscheinung bildet und die große Masse der Bevölkerung auf Mietwohnungen angewiesen ist.[5])

Im Nachfolgenden werden wir sehen, daß der deutsche Hausbesitz als Hauptträger der Wohnungswirtschaft anzusehen ist.

A. Weber[6]) löst den Wohnungsproduktionsprozeß in drei Faktoren auf: Die Bereitstellung des Bodens, die Bereitstellung des Baues und die Bereitstellung vermietbarer Einzelwohnungen.

Nur selten wird der Miethausbesitzer als alleiniger Träger dieser eben angeführten drei Faktoren anzusprechen sein. Ein großer Bruchteil, man kann wohl behaupten, der größte Teil der Miethäuser ist durch private Bauunternehmer und private Bauspekulanten erstanden und erst später in die Hände des Miethausbesitzers in seiner Eigenschaft als solcher übergegangen.

Im Jahre 1916 schrieb C. I. Fuchs in seinem Werk über „Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege“[7]): „Um eine Wohnungsnot nach dem Kriege zu vermeiden, ist ein doppeltes notwendig: Einmal muß dem wohnungssuchenden Mieter geholfen werden, zum zweiten aber muß, um den Neubau von Kleinwohnungen zu beleben, dem Hausbesitz schon jetzt im Krieg Hilfe gebracht werden. Denn sein Zusammenbruch während des Krieges oder nach dem Friedensschluß würde eine vollständige Lahmlegung der privaten Wohnungsproduktion und damit eine beispiellose Wohnungsnot nach dem Kriege zur Folge haben.“

Die Schlußfolgerung dieser Worte läßt klar erkennen, daß der Miethausbesitz im Wohnungsproduktionsprozeß einen sehr wichtigen Faktor darstellt. Nur wenn es für den privaten Bauunternehmer möglich ist, nach Fertigstellung des Hauses sein im Neubau zwangsweise investiertes Betriebskapital durch Verkauf des Hauses wieder zu erlangen, läßt

[5]) Gmünd, Städtische Wohnverhältnisse.

[6]) A. Weber: Grundriß der Sozialökonomie, 6. Abteilung. Die Wohnungsproduktion 1914.

[7]) C. I. Fuchs: „Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege“. München und Leipzig 1917.

sich eine weitere Bautätigkeit auf gesunder Basis für ihn ermöglichen und das mit der Bevölkerungszunahme stets wachsende Bedürfnis nach Mietwohnungen befriedigen.

Im nichtsozialistischen Staate besteht die volkswirtschaftliche Notwendigkeit, daß sich Mitglieder der Volksgemeinschat finden, die gewillt sind, ein größeres oder geringeres Eigenkapital im Miethausbesitz als Erwerbskapital anzulegen und gleichzeitig das mit dem Miethausbesitz verbundene Risiko und die mit ihm zusammenhängende Verwaltungstätigkeit zu übernehmen.

Bäumer[8]) zerlegt die Tätigkeit des Miethausbesitzers in eine kaufmännische, technische und verwaltungsmäßige. Nach ihm besteht die kaufmännische Tätigkeit in der Finanzierung des Mietobjektes, der Zahlung der Zinsen, Berechnung und Einziehung der Mieten, Berechnung und Abführung der öffentlichen Lasten, Steuern usw. und sonstige allgemeine Hauslasten, Abführung des Wassergeldes, Erledigung der verschiedenen Versicherungsgeschäfte, Überwachung des Vermietungsgeschäftes, Erledigung aller laufenden Verbindlichkeiten, Buchführung, Ausgleichung der Ausgaben mit den Mieteinnahmen, Verhandlungen mit den Mietern, Abschluß der Verträge usw. Der technische Teil umfaßt die ordnungsmäßige bauliche Unterhaltung und Instandhaltung des Mietobjektes, Feststellung, Vergebung und Überwachung der Reparaturen, Nachprüfung der Rechnungen, Verhandlungen mit Sachverständigen bezw. Handwerkern, Verhütung von Frostschäden usw.

Der verwaltungsmäßige Teil umfaßt die Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause, Schlichtung von Streitigkeiten zwischen den Mietern, gesetzliche Hilfeleistung bei Personenstandsaufnahmen, in Steuerangelegenheiten und sonstigen im Interesse der Allgemeinheit liegenden Verpflichtungen, Uebergabe und Abnahme der einzelnen Wohnungen an bezw. von den Mietern, Streuen des Bürgersteiges bei Glatteis usw. bezw. Anstellung und Anleitung von Verwaltungs- und Hilfspersonal hiefür.

---

[8]) Bäumer „Der private Miethausbesitz“. Dissertation Köln 1924.

Auch das Risiko, welches der Miethausbesitzer tragen muß, darf nicht unterschätzt werden. Im Falle der Überproduktion an Mietwohnungen läuft er Gefahr, daß er Wohnungen unter dem zur Wirtschaftlichkeit nötigen Mietpreis abgeben muß oder mehrere Wohnungen leer stehen. In beiden Fällen kann er bei geringem Ausmaße unter zeitweiser Einbuße seines Anteils an der Miete seinen Hausbesitz über diese Krise retten, aber in vielen Fällen übersteigt es seine wirtschaftlichen Kräfte, und dann erleidet er bei der nicht mehr zu verhindernden Zwangsvollstreckung ganz bedeutende Vermögensverluste. Die gleichen Folgeerscheinungen treten für ihn auch im Falle einer allgemeinen Wirtschaftskrisis ein, wenn die Zahlungsfähigkeit der Mieter allgemein erschüttert ist.

Außerordentliche Gebäudeschäden durch die verschiedensten elementaren Naturereignisse wie z. B. Feuersbrunst, Sturm, Überschwemmung, Erdbeben usw., die er nur zum Teil durch Versicherungen abschwächen kann, bedrohen jederzeit seine Existenz.

Es ist eine privatwirtschaftliche Selbstverständlichkeit, daß für dieses Risiko und diese Arbeit ein Äquivalent bestehen muß, das den Anreiz gibt, den mit diesen Lasten verbundenen Hausbesitz zu erwerben.

In Friedenszeiten war es üblich, daß der Mittelstand sein Geld im Hausbesitz anlegte, weil er zum Teil aus dieser Anlage eine bessere Verzinsung erhoffte als aus der Anlage seines Kapitals in Staatspapieren und zum Teil das Haus zur Ausübung seines Gewerbes bedurfte. Für die Arbeit und die Tragung des Risikos erhielt der Hausbesitzer in Vorkriegszeiten kein ausgeschiedenes Entgelt, aber Verzinsung und Verwaltung zusammen brachten durchschnittlich eine Vergütung von 8 bis 10% des im Hause angelegten Eigenkapitals.

Im Anschluß hieran kann in die Erörterung eingetreten werden, wie hoch das im Hausbesitz investierte Kapital und in Besonderheit das vom Miethausbesitzer investierte Eigenkapital ist.

Nach vorsichtigen Schätzungen vom Finanzsachverständigen hatte vor dem Krieg der deutsche Hausbesitz als solcher insgesamt einen Vermögenswert von 100 bis 120

Milliarden Mark. Staatssekretär Helfferich bezifferte ihn auf 120 Milliarden Goldmark, was nach den verschiedenen Schätzungen, die über das gesamte deutsche Volksvermögen gemacht wurden, ungefähr einem Drittel entsprach.

A. Tille[9]) schätzte an Hand der Feuerversicherungsstatistik den Wert der städtischen privaten Gebäude auf rund 100 Milliarden Mark. Mit dem Bodenwert, den er mit 50 Milliarden Mark annimmt, machte das einen Gesamtwert von 150 Goldmilliarden aus. Da aber eine Schätzung des Bodenwertes sehr schwierig ist, kann auch die von Tille angenommene Höhe von 150 Milliarden Goldmark keinen Anspruch auf absolute Richtigkeit machen.

Wenn schon die Schätzungen über den Gesamtwert des deutschen Hausbesitzes in solch großem Maße divergieren, so dürfte es kaum möglich sein, zuverlässig den Anteil des reinen Miethausbesitzes herauszuschälen. Bei den im nachfolgenden angestellten Berechnungen darf daher nicht übersehen werden, daß teilweise der gesamte deutsche Hausbesitz, gleichviel ob Miethaus oder Eigenhaus, bei der Hypothekenbelastung des deutschen Grund und Bodens in seiner Gesamtheit zugrunde gelegt ist.

Es ist selbstverständlich, daß ein solch immenser Vermögenswert nicht von einem Wirtschaftszweig aufgebracht werden kann und die Quellen hiezu vom Großkapital bis zum kleinsten Sparkapital sich verästeln. Aber nur durch ein wohlorganisiertes Kreditwesen können diese Quellen zusammengefaßt werden.

Wenn man den Realkredit als Lebensnerv des Hausbesitzes bezeichnet, so ist damit klar zum Ausdruck gebracht, daß ohne den Realkredit der städtische Miethausbesitz in seinem heutigen Ausmaße überhaupt nicht möglich wäre.

In normalen Zeiten war für den Bevölkerungszuwachs von ca. 800000 Menschen die Neuherstellung von 200000 Wohnungen[10]) notwendig. Es genügte für die anwachsende Bevölkerung eine gelegentliche Aufführung eines Miethausneubaues durch den oder jenen Privatmann nicht, sondern es ist eine geschäftsmäßige Bauausführung und ein Bauunter-

[9]) In Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, neue Folge, Band XVI, Heft 6.

[10]) Den Regierungsberichten in den Parlamenten über Wohnungs-Fürsorge zugrunde gelegt.

nehmertum notwendig geworden. Und auch der Besitz und die Verwaltung von Häusern ist ein Geschäft geworden. Der Hausbesitzer vermietet nicht mehr gelegentlich eine Wohnung, sondern er ist nur deswegen Hausbesitzer, um aus dem Vermieten von Wohnungen seine Einnahmen, sei es ganz oder zum Teil, zu beziehen. Soll dies Baugeschäft und dies Hausbesitzergeschäft aber in soliden Bahnen bleiben und nicht in unsolide und preistreibende Spekulation ausarten, so müssen die Gewinne bei ihnen in etwas vorherzusehen sein, der Bau muß auf rechnungsmäßig gesicherter Grundlage unternommen, das Hausbesitzergeschäft auf gleicher Grundlage weitergeführt werden. Dazu gehört aber, daß mit einiger Sicherheit auf Hypothekenbeschaffung mit bestimmtem Zins gerechnet werden kann; ohne geregelte Kreditverhältnisse hätte der Hausbau sich nicht entwickeln können, es wären weniger Häuser und weniger vermietbare Wohnungen entstanden und es hätten infolge des Risikos beim Hausbau und des Mangels berechtigter Konkurrenz die Mieten übermäßig steigen müssen.

Im Zusammenhang mit der Darstellung ist es notwendig, sich ein Bild über den gesamten Umfang der Hypothekenverschuldung des deutschen Grund und Bodens vor dem Kriege zu machen. Es fehlt allerdings bezüglich der Hypothekenbelastung eine eigene Reichs- oder bundesstaatliche Statistik.

In einer Reihe von deutschen Ländern (z. B. Preußen, Bayern, Baden) wurde die Hypothekenbewegung statistisch erfaßt auf Grund der Berichte der Grundbuchämter über Neueintragungen und Löschungen von Hypotheken.

In diesem Falle fehlt es leider an der Bestandsaufnahme des Grundstockes der Hypotheken.

Nach von Oppenried[11]) betrugen im Jahre 1908 die gesamten grundbücherlichen Einverleibungen etwa 66 Milliarden Goldmark, und da 18 Milliarden hievon als Sicherungshypotheken anzusehen sind, berechnen sich die tatsächlich aushaftenden Hypothekendarlehen auf 48 Milliarden Mark. Da sie nach von Oppenried jährlich um rund 3 Milliarden Goldmark[12]) zunahmen, dürfen sie Mitte 1914

[11]) Hypothekenanstalten in Deutschland und Oesterreich, Wien 1911.

[12]) Mully von Oppenried, Hypothekenanstalten, Wien 1911.

bei Ausbruch des Weltkrieges mit 63 Milliarden angesetzt werden. Die jährliche Zunahme bezifferte sich allein in Preußen im Durchschnitt der Jahre 1886 bis 1910 auf 1,4 Milliarden jährlich. 1910 sogar nach Feststellungen des Statistischen Landesamtes auf 2,4 Milliarden Goldmark. In Bayern hat nach dem Bayerischen Statistischen Jahrbuch 1911 die durchschnittliche Zunahme von 1896 bis 1909 rund 234 Millionen Goldmark betragen.

Inwieweit an diesen Summen das kleinste Sparkapital beteiligt ist, geht daraus hervor, daß Konrad[13]) für das Jahr 1916 den Betrag, der von den deutschen öffentlichen und nichtöffentlichen Sparkassen im Hypothekarkredit angelegt wurde, auf 8,5 Milliarden beziffert. Die Sparkassen sind ihrer Stiftung nach gedacht als Institute für die Depositen des kleinen Mannes und es werden wohl in der Hauptsache die auf Mietwohnung angewiesenen Kreise sein, die ihrerseits nun wieder den Sparkassen ihr Geld anvertrauen.

Ganz allgemein stellt der städtische Realkredit einen gewissen Kreislauf dar, indem der Mieter an den Hausbesitzer, der Hausbesitzer an den Hypothekgläubiger und der Hypothekgläubiger an den Pfandbriefgläubiger sich anschließen, und endlich hat eine große Anzahl von Mietern als Pfandbriefinhaber ihr Spargeld im Hausbesitz verzinslich angelegt.

Wie die Hypothekenbelastung des einzelnen Miethauses in weiten Grenzen schwankt, in dem gleichen Maße bewegt sich der Anteil des Eigenkapitals der Miethausbesitzer. Auch in diesem Falle kann es sich nur um schätzungsweise Angaben handeln.

Eberstadt[14]) berechnet den Anteil des Eigenkapitals auf 5%. Dies bedeutet, mit anderen Worten gesagt, daß 95% des gesamten Wertes des städtischen Hausbesitzes im Durchschnitt hypothekarisch belastet waren.

Diese Ansicht dürfte aber kaum zutreffen. Zunächst ist es falsch, als Hausbesitz nur den Prototyp der Großstadt anzusehen und zu verallgemeinern. In den Klein- und Mittelstädten war die Verschuldung des städtischen Hausbesitzes wesentlich niedriger als in der Großstadt. Aber auch hier

[13]) Konrad, Leitfaden zum Studium der politischen Oekonomie, Jena 1919.

[14]) Die Kreditnot des städt. Grundbesitzes und die Reform des Realkredites, Jena 1916.

dürfte eine Verschuldung bis zu 95% einen Ausnahmefall bilden, schon um deswillen, weil doch in der Vorkriegszeit kaum ein Geldgeber das Risiko einer derartigen Belehnung eingegangen hätte.

Seitens der Hausbesitzerorganisation wird der durchschnittliche Anteil des Eigenkapitals mit ca. 15 bis 20% angegeben, eine Ziffer, die sicher den tatsächlichen Verhältnissen mehr gerecht wird und auch in den Veranlagungen zum Wehrbeitrag und zu anderen Vermögenssteuern eine Bestätigung findet.

Legen wir diesen Prozentsatz bei einer Schätzung des Eigenkapitals zugrunde, so ergeben sich für dieses 18 bis 24 Milliarden.

Um welch immense Werte es sich hiebei handelt, ergibt sich, wenn man diese Summe, wie Bäumer,[15]) etwa mit dem Kapitalvermögen in Vergleich setzt, das in der gesamten deutschen Montanindustrie angelegt war. Für die damalige Zeit betrug das gesamte in dieser Industrie angelegte Kapital, Eisen und Kohle ausgenommen, im Jahre 1911 noch nicht ganz 4 Milliarden Goldmark.

Wenn, wie wir im vorhergehenden festgestellt haben, ein Drittel des deutschen Nationalvermögens im deutschen Hausbesitz angelegt ist, so kann dies nur möglich sein, weil der Hausbesitz seiner Eigenschaft und seiner Bestimmung nach an die heimatliche Scholle gebunden ist.

Jeder Staat muß darauf bedacht sein, innerhalb seiner Grenzen möglich wenig fluktuierende Bevölkerung zu besitzen und sein Augenmerk darauf richten, daß die Staatsbevölkerung möglichst bodenständig ist. Bodenständige Elemente in der Bevölkerung geben der gesamten Wirtschaft einen beständigeren Charakter und bewahren dieselbe vor nachhaltigen Schäden einer wechselnden Konjunktur.

Gerade der private Hausbesitz, gleichgültig, ob es sich um Miethäuser oder um Eigenheime handelt, ist ein solches bodenständiges Element und mit dem Boden auf Gedeih und Verderb verbunden. Er hat gleich der Landwirtschaft und dem nationalen Gewerbe ein besonderes Interesse an der Entwicklung des heimischen Marktes.

[15]) Der private Miethausbesitz, Köln 1924.

Es wird vielfach fälschlich die Wohnungsfrage im wesentlichen als eine Frage des Wohnungsneubaues aufgefaßt. Sie ist aber mindestens im gleichen Maße auch eine Frage der Bewirtschaftung des bestehenden Wohnbauvermögens mit Wohnungsausbesserung bezw. Wohnungserhaltung. Die Not der mit dem Hausbesitz verbundenen Gewerbetreibenden während des Krieges und in der ersten Nachkriegszeit, als die Hausbesitzer keine Aufträge erteilen konnten, hat die Bedeutung der Miethausbesitzer als Arbeitgeber in ein klares Licht gesetzt und den engen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den Gewerbezweigen und dem Hausbesitz gezeigt. Durch die fortlaufend notwendig werdenden Reparaturen in und an den Miethäusern versehen die Miethausbesitzer die verschiedensten Gewerbetreibenden wie Dachdecker, Maurer, Anstreicher, Schlosser, Spengler, Tapezierer, Elektrotechniker usf. mit Arbeitsaufträgen und vielen Handwerksmeistern gibt diese Verdienstmöglichkeit erst eine ausgleichende Beschäftigung in den Zwischenzeiten der Neubaukonjunkturen. Wie hoch diese für die Instandhaltung der Miethäuser alljährlich verwendeten Geldsummen waren und sind, läßt sich annähernd aus nachfolgender Überlegung ermitteln.

Der jährliche Mietertrag im Deutschen Reich ist von der Reichsregierung bei der Begründung des Finanzausgleichsgesetzes von 1925 auf 5 Milliarden Goldmark geschätzt worden. Berechnet man nun den hierin enthaltenen Prozentsatz für Instandhaltungskosten, der in der Vorkriegszeit in der zwischen dem Münchner Hausbesitzerverein und dem Münchener Rentamte getroffenen Vereinbarung über Pauschalverrechnung bei der Einkommensteuer aus Miethausbesitz mit 6% der Friedensmiete festgesetzt war, so ergeben sich 300 Millionen Goldmark. Das arithmetische Mittel der in 10 Ländern ausgeschiedenen, in der gesetzlichen Miete enthaltenen Prozentsätze für große und laufende Reparaturen am 1. Januar 1926 (Tabelle VII) ist 26,36%. Läßt man die Höhe dieses arithmetischen Mittels für das Gesamtjahr 1926 gelten, was für diese Zeit als Mindesthöhe angesehen werden muß, so macht das den Betrag von 1,318 Milliarden Reichsmark aus, die jährlich als Entlohnung für am Hause ausgeführte Arbeiten dem heimischen Gewerbe zufließen. Selbst unter Berücksichtigung der Schwä-

chung der Kaufkraft des Geldwertes bleibt dies immer noch eine sehr beträchtliche Summe und notwendigerweise ein ganz bedeutungsvoller Faktor im gesamten deutschen Wirtschaftsleben.

Eine besondere Bedeutung gewinnt der Miethausbesitz ferner als Steuerquelle. Will man sich über die auf dem Grund- und Hausbesitz lastenden Steuern und Abgaben vor dem Kriege unterrichten, so muß man in erster Linie zur Steuerstatistik der Gemeinden greifen. Zwar erhoben auch schon vor dem Kriege Reich und Bundesstaaten Steuern, die den Grund- und Hausbesitz trafen, aber die hauptsächlichsten Lasten des letzteren bestehen in Abgaben der Gemeinden. Die meisten der verschiedenen in Deutschland herrschenden Gemeindesteuersysteme bauen sich auf den Ertragssteuern auf, von denen die Grund- und Gebäudesteuer die bedeutendste ist.

Eine Steuerstatistik aller deutschen Gemeinden ist nicht vorhanden. Im Jahre 1907 z. B. entfielen in allen deutschen Gemeinden mit mehr als 10000 Einwohnern fast 26% aller direkten Gemeindesteuern auf die Grund- und Gebäudesteuer.

Jedoch ist in den einzelnen Städten die Beteiligung der Grund- und Gebäudesteuer an der Aufbringung der gesamten Gemeindesteuerlast außerordentlich verschieden.

In Altona brachte die Grund- und Gebäudesteuer 53,54%, in Berlin 31,99%, in München 27,12%, in Würzburg 25,09% des Gesamtbetrages der Gemeindesteuern auf.

In Preußen brachte die städtische Gebäudesteuer im Jahre 1900 nahezu 42 Millionen Mark, im Jahre 1908 57 Millionen Mark.[16])

Durch die Aufbringung dieser Summen hat der Privatmiethausbesitz im gewissen Umfange an der Entwicklung und dem Ausbau unserer Städte beigetragen.

Wichtig ist noch für unsere Ausführungen, festzustellen, daß ein großer Prozentsatz der Miethausbesitzer auf den Mittelstand sich erstreckt, auf Kleingewerbe, Handeltreibende, Handwerker, freie Berufe und untere und mittlere Beamtenschaft.

Diese Behauptung wird am besten bewiesen durch die Angaben der örtlichen Hausbesitzervereine. Hiebei ergaben

[16]) Die Zahlen sind den Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands, Band XVII, Heft 8 entnommen.

sich bei einer Enquête über 14000 Grundstücke nach den Angaben des Grund- und Hausbesitzervereins in München nachstehende Ziffern bezw. Prozentsätze.

1. Freie Berufe und Beamte	1855	= 13,2%
2. Industrielle Gewerbetreibende	6972	= 49,8%
3. Juristische Personen	328	= 2,3%
4. Reiner Hausbesitz ohne Gewerbe	1920	= 13,7%
5. Relikten und Witwen	2410	= 17,2%
6. Arbeiter etc.	505	= 3,6%
zusammen:	13990	= 99,8%

In Berlin sind 35,4% vom Hausbesitz Kleinrentner, Sozialrentner, Witwen und Waisen; 46% des Hausbesitzes befinden sich in Händen von Handwerkern und Kleinhändlern, 3,6% in Händen von Großunternehmern, Gesellschaften, Kirchen usw.

In Stettin sind 39,6% des Hausbesitzes Rentner, Witwen und Waisen, 35% Handwerker und Gewerbetreibende, 11% freie Berufe und Beamte; in Erfurt 14% Arbeiter, 21% Kleinrentner und Witwen, 45% Handwerker, und in Köln sind 93% aller Hauseigentümer Arbeiter und Mittelstand, das übrige ist im Besitz von Staat, Stadt und Kirchen.

Wenn diese Angaben auch nicht vollkommen sind und sein können, so zeigt uns doch diese Zusammenstellung, daß ein sehr hoher Prozentsatz der Hausbesitzer zu den nur mittelmäßig begüterten Leuten gehören.

Eine bessere Möglichkeit, sich ein Bild zu machen über die Kreise, aus denen sich die Eigentümer der privaten Miethäuser zusammensetzen, wäre die Heranziehung der Einkommensteuerliste; ein Versuch, der aber, da die Listen nicht zum privaten Gebrauch erhältlich sind, nur vom Staat oder der Stadt durchgeführt werden könnte.

Ein solcher ist lediglich gemacht worden von seiten des Statistischen Amtes der Stadt Wiesbaden auf Grund der Einkommensteuerlisten des Jahres 1920, und zwar mit einem unsere Prämisse bestätigenden Ergebnis, daß 59% der Hausbesitzer ein Einkommen von weniger als 5000 Mk. und nur 24% ein solches von über 12000 Mk. besaßen. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß im Jahre 1920 bereits eine gewisse Inflation eingetreten war und daher Einkommen von 12000 Mk. keineswegs absonderlich hoch waren.

III. TEIL:

Die Hypothekenverhältnisse für den privaten Miethausbesitz in den letzten Jahren vor dem Kriege.

Die Ausführung von Mietgebäuden aus eigenen Mitteln war schon in der Mitte des vorigen Jahrhunderts verhältnismäßig selten und wurde den Bauenden mit der zunehmenden Größe und Kostspieligkeit der Gebäude mehr und mehr unmöglich.

Ferner wurde bereits darauf hingewiesen, daß es eine notwendige Voraussetzung für den Miethausbau ist, daß sich Mitglieder der Volksgemeinschaft finden, die das Haus dem Erbauer abnehmen und verwalten. Erfahrungsgemäß gerät die Bautätigkeit von Mietwohnungen ins Stocken und deckt nicht mehr den Bedarf, sobald die Abnehmer für die Häuser fehlen. In der Regel ist der Hausbesitzer wohl in der Lage, ein Haus zu übernehmen, das eine normale Belastung etwa zu 75% aufweist, besitzt aber meist nicht die Mittel, um ein Haus zu übernehmen, das nur mit einer ersten Hypothek von 50 bis 60% des Wertes belastet ist. Die wenigsten Erwerber von Häusern besitzen soviel eigene Mittel, um ein nur mit einer ersten Hypothek belastetes Haus durch Eigenkapital zu erwerben. Kredit und die diesen nötigen Kredit sichernden Hypotheken wurden dadurch zur Notwendigkeit.

Vornehmlich waren es die Hypothekenbanken, die den notwendigen Kredit für den Neubau und die Erhaltung des städtischen Miethauses verschafften, indem sie durch Ausgabe von Hypothekenpfandbriefen das hiezu nötige Geld aus allen Volksschichten zusammenfaßten. Sie sind die Vermittler zwischen dem kreditbedürftigen Miethausbesitz und dem anlagesuchenden Kapital.

Das städtische Hypothekenwesen hat sich aus vorgenannten Gründen dahin entwickelt, daß, von Ausnahmen abgesehen, jedes normale Miethaus mit normaler erster Hypothek belastet ist. In den Großstädten kommt fast auch durchwegs die normale zweite Hypothek dazu.

Die erste Hypothek wurde nach der gesetzlichen Vorschrift des § 11 des Hypothekenbankgesetzes von 1899 bis zu höchstens 60% des Grundstückwertes und meist bis an diese Grenze heran von einer Hypothekenbank, oder einer Sparkasse, Versicherungsanstalt oder ähnlichen Instituten, nicht selten aber auch von einem Privatmann, gegeben. Die zweite Hypothek in Höhe von 15 bis 25% kam nahezu ausnahmslos aus privater Hand.

Der juristische Eigentümer hat in den meisten Fällen, wie schon früher besprochen, wirtschaftlich den kleineren Anteil am Haus; den überwiegenden Anteil besitzen die Hypothekengläubiger.

Die erststelligen Hypotheken des städtischen Miethausbesitzes, die wohl keiner direkten Gefahr der Minderung oder des Verlustes in normalen Wirtschaftsverhältnissen unterlagen, sind mit geringen Ausnahmen neben den bereits schon erwähnten Hypothekenbanken von Versicherungsgesellschaften, städtischen Spar- und Fondskassen gegeben worden. Soweit andere Geldgeber für erststellige Hypotheken auftraten, richteten sich diese in ihren Bedingungen auch ungefähr nach den auf dem Hypothekenmarkt tonangebenden Kreditinstituten. Sie hatten keine Möglichkeit, dieser Konkurrenz gegenüber erheblich teurer zu sein und im allgemeinen keine Veranlassung, billiger zu sein.

Diese Kreditanstalten mußten sich zum Teil an allgemeine gesetzliche Belehnungsvorschriften halten, zum Teil hatten sie selbst ausgearbeitete statutarische Vorschriften hierüber.

An die Spitze sei die gesetzliche Bestimmung über mündelsichere Hypotheken gestellt. Nach dem deutschen bürgerlichen Gesetzbuch ist die Anlage von Mündelgeldern in „sicheren“ Hypotheken zulässig. Inwieweit eine Hypothek als sicher anzusehen war, wurde durch Landesgesetz der einstigen Bundesstaaten näher bestimmt. Für Bayern war nach Art. 87, 88 und 92 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch die Mündelsicherheit gegeben, wenn die Hypothek bezw. Grundschuld innerhalb der ersten Hälfte des Wertes des Grundstückes bestehen kann. Den Wert desselben konnte der Eigentümer durch Sachverständige amtlich feststellen lassen, die sich nach vom Ministerium erlassenen Grundsätzen zu richten hatten. Ähnliche Bestimmungen finden sich auch in den übrigen Ländern.

Nach dem Reichshypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 durfte eine Hypothek, sollte sie für die Forderung einer Hypothekenanstalt genügend Sicherheit bieten, nicht über sechs Zehntel des Wertes gehen, wobei vorangehende Satzposten und Lasten in die Belehnungsgrenze einzubeziehen waren. Die zu belehnenden Gebäude mußten gegen Brand versichert sein. Jede Hypothekenbank hatte eine eigene An-

weisung über die Wertermittlung zu erlassen, die der Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedurfte. Bei der Feststellung des Wertes waren nur die dauernden Eigenschaften des Grundstückes und der dauernd erzielbare Ertrag zu berücksichtigen, welche das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer gewähren kann.

Zu diesem Zwecke wurde der Belehnungswert eines Miethauses fast in allen Fällen durch eine Schätzungskommission, die in der Regel aus zwei gerichtlich beeidigten Sachverständigen und einem Vertrauensmann des in Frage kommenden Kreditinstitutes festgestellt.

Der Belehnungswert, das ist jener Wert, der bei der Gewährung des Hypothekendarlehens zugrunde gelegt wird, wurde wiederum ermittelt auf dem Durchschnitt zwischen dem Substanz- und Ertragswert.

Der Substanzwert ist der Handelswert des Miethauses, der beeinflußt ist durch Lage, Umgebung, Bauart, Bauzustand und Alter des Gebäudes, Verkehrs und Bevölkerungsverhältnisse.

Der Ertragswert wird gefunden durch Kapitalisierung des durchschnittlichen Reinertrages, wobei als normaler Kapitalisierungszinsfuß für städtische Miethäuser in Deutschland zur fraglichen Zeit 4 bis 4,5% angenommen wurde.[17])

Der Zinsfuß der erststelligen Hypotheken pflegte $^1/_2$% höher normiert zu werden, als der zur selben Zeit marktgängige Pfandbriefzinsfuß, bei besonders sicheren Beleihungen und günstigen Geldverhältnissen auch etwas niedriger. Die den Pfandbriefzins übersteigende Zinsquote hatte die dauernden Unkosten der Geldinstitute zu decken. Oppenried[18]) berechnete den durchschnittlichen Darlehenszinsfuß, den die Hypothekschuldner für erststellige Hypothekdarlehen an die öffentlichen Kreditinstitute zu bezahlen hatten, für das Jahr 1911 auf etwa über $4^1/_4$% und nach den tatsächlichen Verhältnissen rechnete man in den Jahren 1912/13 mit dem durchschnittlichen Zinsfuß von 4 bis $4^1/_2$%.

Bei Aufnahme einer Hypothek mußte noch Abschlußprovision bezahlt werden, die je nach dem Stand der Pfandbriefe und der Flüssigkeit des Geldmarktes zwischen $^1/_2$ bis

[17]) Mully von Oppenried, Hypothekarkreditverkehr.
[18]) Mully von Oppenried, Hypothekaranstalten.

3% schwankte. Wurde das Hypothekendarlehen in Pfandbriefen ausbezahlt, so betrug die Abschlußprovision ca. $^1/_2$%, da der Schuldner selbst die Verkaufsspesen der Pfandbriefe und ein eventuelles Diagio zu tragen hatte. Der Vorteil für den Schuldner ist hiebei, daß ihm nach § 14 des Hypothekenbankgesetzes das Recht einzuräumen ist, das Darlehen in Bargeld oder in Pfandbriefen zurückzubezahlen, wobei er Kursdifferenzen ausnützen konnte.

Das Hypothekdarlehen konnte aufgenommen werden als Zinsdarlehen oder als Amortisationsdarlehen.

Beim Zinsdarlehen, der sogenannten kündbaren Hypothek, ist die Schuld am vereinbarten Fälligkeitstag auf einmal zu tilgen und in der Zwischenzeit nur der vertragliche Zins zu entrichten. Die Zinsdarlehen an erster Stelle wurden meist auf 5 oder 10 Jahre gegeben; Nachhypotheken hingegen hatten eine kürzere Laufzeit.

Die Amortisationshypothek legt dem Schuldner die Verpflichtung auf, neben der Zinszahlung alljährlich noch einen festgesetzten Teil der Gesamtschuld abzutragen. Die für den Miethausbesitz in Frage kommende Tilgungsart war die Tilgung mit Pauschalraten. Darnach zahlt der Schuldner eine jährliche Annuität, welche den festgesetzten Hypothekenzinsfuß in der Regel um $^1/_4$ bis $^3/_4$ überstieg, in mit dem Zins zu entrichtenden Halbjahrsraten.

Von jeder halbjährigen Pauschalrate wird zunächst der Zins der jeweiligen Restschuld abgerechnet und der Rest als Kapitalsabschlagszahlung zur Minderung der Darlehensschuld verwendet. Mit fortschreitender Kapitalsbildung werden die Zinsen entsprechend kleiner und die Kapitalabschlagszahlung größer. Die Tilgungsdauer richtet sich nach der jeweiligen Amortisationsquote und beträgt z. B. bei einem in halbjährigen antizipativen Pauschalraten rückzahlbaren Darlehen mit $3^1/_2$% und $^1/_2$% Amortisation 59 Jahre, mit $4^1/_4$% Zins und $^1/_2$% Amortisation $44^1/_2$ Jahre. Die Amortisationshypothek ist die einzige Form unkündbaren Realkredits. Solange die Annuitäten pünktlich bezahlt werden, kann die Hypothek von Seiten des Geldinstitutes nicht gekündigt werden, wogegen gemäß dem Hypothekenbankgesetz der Hypothekgläubiger nur auf 10 Jahre gebunden werden kann und meist wurde ihm das Recht der vorzeitigen Kündigung

schon innerhalb dieser ersten 10 Jahre eingeräumt. Es ist ihm dadurch möglich, für ihn günstige Veränderungen auf dem Hypothekenmarkt sich zunutze zu machen. Für die Geldinstitute waren die Amortisationshypotheken, bei denen das Risiko ständig abnimmt, nur wünschenswert. Daß sie trotz dieser Vorteile für beide Teile immer mehr und mehr durch Zinsdarlehen verdrängt wurde, hatte seinen guten Grund. Wollte der Hausbesitzer sein Miethaus aus irgendeinem Grund verkaufen, so wuchs, je weniger Eigenkapital bei sonst günstigen Verhältnissen zum Kauf benötigt wurde, die Schicht der in Frage kommenden Käufer und dies hatte zur Folge, daß der Hausbesitzer für ihn günstigere Kaufpreise erzielte. Aber nicht allein in diesem Falle, selbst wenn er als seßhafter Hausbesitzer, der sein erspartes Geld als Erwerbskapital dauernd in seinem selbstverwalteten Hause angelegt haben wollte, war die Investierung seiner weiteren ganzen Ersparnisse im Hause, die eine Amortisationshypothek durch die Annuitätenzahlung mit sich brachte, bei Auszahlung von Kindergeldern oder testamentarischen Verfügungen lästig. Nur durch Aufnahme neuer Hypotheken konnte dann diese Frage für ihn gelöst werden.

So ist denn schon in den letzten Friedensjahren das Zinsdarlehen mehr und mehr in den Vordergrund gerückt, und da von einzelnen Gläubigergruppen, wie Versicherungsunternehmungen, meist nur Zinsdarlehen angeboten waren, mußten die anderen Geldinstitute gleichfalls folgen und konnten sich nicht auf Hingabe von Amortisationshypotheken versteifen.

Die erststellige Hypothek bis zu 60% wurde sehr oft schon vom Bauunternehmer in Form der sogenannten Baugeldhypothek aufgenommen. Dieses Beleihungsgeschäft, das lediglich die Hypothekenbanken pflegten, ging so vor sich, daß die Auszahlung pro rata nach Maßgabe des Fortschrittes des Baues erfolgte.

Konnte der Markt der erststelligen Hypotheken in den letzten Jahren vor dem Krieg im allgemeinen als geregelt angesehen werden, so ist von dem der zweiten Hypotheken das Gegenteil zu sagen.

Die zweite Hypothek in der Höhe von 15 bis 25% nach der erststelligen Hypothek von 50 bis 60% bot dem

Gläubiger, da das belehnte Objekt in erster Linie zur Sicherung der vorhergehenden ersten Hypothek diente, geringere Sicherheit. Wollte ein Gläubiger seine Forderung, die durch die zweite Hypothek gesichert war, bei einer Zwangsversteigerung des belehnten Miethauses retten, so mußte er sämtliche darauf im Range vorangehenden Lasten übernehmen bezw. auszahlen, da auch in solchem Falle die persönliche Haftung wenigstens auf unbestimmte Zeit illusorisch war. Das Risiko des zweiten Hypothekengläubigers, wie ich ihn kurz nennen will, war daher viel größer, anderseits hatte er aber den Vorteil, daß der Schuldner höhere Zinsen bewilligen mußte, als für erststellige Hypotheken üblich war.

Die zweite Hypothek bezw. Nachhypothek wurde in der Regel von Privatgeldgebern gewährt, die in der zu besprechenden Zeit nicht genügend vorhanden waren. Das private Kapital war seit geraumer Zeit mit der Hingabe von Hypothekdarlehen an zweiter Stelle äußerst zurückhaltend geworden und wendete sich lieber beweglicheren und leichter realisierbaren Kapitalsanlagen, insbesondere dem Ankauf von industriellen oder ausländischen Schuldverschreibungen, dem Erwerb von Aktien und dergleichen zu. Die Ursache dieser Zurückhaltung lag — abgesehen von dem ungenügenden Schutz der Hypothekgläubiger im Falle der Abtretung und Verpfändung der Mieten durch den Schuldner infolge der Fassung der §§ 1123 und 1124 des BGB. — in der für den Privatkapitalisten bestehenden Schwierigkeit, festzustellen, ob und in welchem Maße auf dem Anwesen nach dem erststelligen Darlehen noch Raum für ein solches an zweiter Stelle war. Denn bei den erststelligen Beleihungen kamen nicht selten Irrtümer vor und es wurde infolge derselben die zulässige Beleihungsgrenze überschritten. Auch waren zur Zeit der Geldflüssigkeit verschiedene Banken nur zu gerne geneigt, Beleihungen auf Grund allzu optimistischer Schätzungen zu betätigen, die zu dem wahren Wert des Beleihungsprojektes in keinem Verhältnis standen. Hierdurch stiegen mitunter die Beleihungen an erster Stelle bereits auf 70 und 75% des Verkehrswertes, manchmal auch darüber. Gab nun ein nichtfachkundiger Privatgeldgeber, durch die unzuverlässige Schätzung irregeführt, eine zweite Hypothek mit 15 bis 25% des Belehnungswertes der Bank, so trat eine

fast 100prozentige Belehnung des Wertes ein. Dies hatte zur Folge, daß bei einer Zwangsversteigerung, die bestenfalls einen 100prozentigen Erlös des Wertes — abzüglich der ganz bedeutenden Umschreibungskosten und rückständigen Steuern und Gebühren — brachte, der Zweithypothekgläubiger erhebliche Verluste erlitt oder das bezügliche Anwesen selbst einsteigern mußte. Diese Unsicherheit führte dazu, daß sich das solide Privatkapital immer mehr vom Markt der Zweithypotheken zurückzog und daß der nachstellige Hypothekarkredit in zunehmendem Maße einer Kategorie von Geldgebern überantwortet wurde, welche die Notlage des Miethausbesitzes nach jeder Richtung hin ausnützten, was insbesondere in steigenden Zins- und Provisionssätzen und Zwangsversteigerungen zum Ausdruck kam.

Die gewaltigen in nachstelligen Hypotheken angelegten Kapitalmassen waren auf diese Weise in ständiger Bewegung, die „Liegenbelassung" mußte durchschnittlich alle 3, höchstens alle 5 Jahre mit neuen erheblichen Opfern erkauft werden. Der bestehende Hausbesitz litt unter der ständigen Sorge, daß in kurzer Zeit die zweite Hypothek fällig wurde und daß er nicht wußte, ob überhaupt und zu welchen Bedingungen er neues Geld erhalten konnte.

Aus Fachzeitschriften für Grund- und Hausbesitz kann man sich einigermaßen ein Bild zusammenstellen, wie weit in vielen Fällen die Zins- und Provisionssätze hinaufgeschraubt wurden. Um nicht mit den Wucherbestimmungen des Strafgesetzbuches in Konflikt zu kommen, wurde die Hypothek in Wertpapieren mit sehr niedrigem Kurse gegeben, die der Schuldner sich zum Nominalwert anrechnen lassen mußte.

Ganz allgemein mußte bei einem Zinssatz von 5% noch mit einem Damno von 10 bis 15% der Kapitalshöhe bei Hingabe der Hypothek gerechnet werden, so daß sich unter Berücksichtigung der 2—5jährigen Laufzeit der Nachhypotheken ein sehr beträchtlicher Effektivzins ergab.

In einer großen Anzahl von Städten suchte der organisierte Hausbesitz dieser Kreditnot durch Selbsthilfe zu be-

gegnen. Die Versuche der Hausbesitzerorganisationen zur Lösung dieser Frage bewegten sich vornehmlich nach zwei Richtungen hin:

1. In der Beschaffung von Sicherheitsmaßnahmen, welche das Vertrauen in den Markt der nachstelligen Hypotheken zurückgewinnen sollte durch den Schutz der Hypothekgläubiger in Gestalt der Hypothekenversicherung oder der Übernahme der Ausbietungsgarantie.
2. In der Beschaffung von Mitteln für zweite Hypotheken.

Der Grundgedanke der Hypothekenversicherung war, aus der Organisation des Hausbesitzes eine Hypothekversicherungsgesellschaft zu bilden, welche das ganze Reich oder wenigstens große Teile desselben umfaßt. Die Gesellschaft sollte die zweiten Hypotheken gegen eine feste Prämie versichern, so daß im Falle eines eintretenden Verlustes entweder die Gesellschaft das Haus zu übernehmen oder den Geldgeber schadenfrei zu halten hätte.

Bei dem Lösungsversuch durch die Ausbietungsgarantie wurde eine Genossenschaft gebildet, die nach Maßgabe besonderer Garantievertragsbedingungen für die von ihr vermittelten Hypotheken die Haftung übernahm und zwar derart, daß sie sich verpflichtete, im Falle der Zwangsversteigerung des belehnten Objektes dasselbe auszubieten, d. h. mindestens einen Kaufpreis zu bieten, der die in Frage kommende garantierte Hypothek deckt.

Bei diesen Sicherheitsarten drang das Prinzip durch, dem Geldgeber auf irgendeine Weise Sicherheit zu bieten und ihn zu veranlassen, sein Geld auf Hypothek anzulegen.

In anderen Bahnen bewegten sich die Versuche wegen direkter Beschaffung von Mitteln für die zweiten Hypotheken. Ihre Verwirklichung fand sich zunächst in München. Zugrunde lag das System, wie bei den erststelligen Hypotheken durch Verkauf von Pfandbriefen oder Schuldverschreibungen in kleinen Posten Geld zu sammeln und auf zweite Hypotheken hinauszugeben. Zur Durchführung wurde in München die Bank für Haus- und Grundbesitz, e. G. m. b. H., gegründet. Die Mittel zur Gewährung von zweiten Hypotheken verschuf sich die Bank durch Ausgabe von $4^1/_2$prozentigen Namensschuldverschreibungen zum Kurse von

100, deren Tilgung im Wege der Auslosung im 7. Jahre nach der Begebung einsetzte und in $43^1/_2$ Jahren beendet sein sollte. Die Heimzahlung der ausgelosten Schuldverschreibungen erfolgte zum Kurse von 102%, also mit einem Agio von 2%.

Die zweiten Hypotheken der Bank, die in bar ausbezahlt wurden, waren mit 5% verzinslich und mit 1% tilgbar, so daß die Annuität 6% betrug. Eine Kündigung seitens der Bank fand bei pünktlicher Annuitätenzahlung und Einhaltung der sonstigen Darlehensbedingungen nicht statt. Der Belehnungswert des Objektes wurde von dazu eigens bestimmten Fachleuten aufs gewissenhafteste festgestellt und die Belehnung mit 75% des Wertes begrenzt.

All diesen Selbsthilfeversuchen gebot der Krieg mit seiner außerordentlichen Beanspruchung aller Kapitalkräfte ein unüberwindliches Halt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß der Bedarf an erststelligen Hypotheken in den letzten Jahren vor dem Krieg zu normalen Bedingungen als gedeckt zu erachten war, während die Verhältnisse auf dem Gebiete der zweiten Hypotheken an Anarchie grenzten und die Versuche des organisierten Hausbesitzes, auf diesem Gebiete einigermaßen gesunde Verhältnisse zu schaffen, bis zum Ausbruch des Krieges noch nicht mit dem nötigen Erfolg gekrönt waren.

Eine Statistik der Hypotheken gibt es, wie bereits in anderem Zusammenhang erwähnt, nur teilweise.

Von den größeren deutschen Ländern verfügen nur Preußen, Bayern und Baden über eine längere Kette von statistischen Erhebungen, die jedoch nur die Hypothekenbewegungen erfassen.

Über den absoluten Stand der Verschuldung des privaten Miethausbesitzes kann eine zuverlässige Statistik der Hypothekenbewegung niemals Aufschluß geben.

Zur Vervollständigung ist aber die Bewegung der Hypotheken wenigstens in Bayern und Preußen für die städtischen Bezirke in den Jahren 1895 bis 1914 in den Tabellen an angeführt.[19])

[19]) Siehe Tabelle I und II.

Man kann daraus feststellen, daß die Hypotheken in den städtischen Bezirken seit 1895 stetig zunehmen. Im Durchschnitt treffen auf 100 Mk. Eintragungen nach dem ungewogenen arithmetischen Mittel in Preußen nur 54,13 Mk. und in Bayern nur 62,45 Mk. Löschungen.

Diese Zunahme ist zum Teil durch die Neubautätigkeit verursacht, und soweit sie durch eine höhere Verschuldung bedingt ist, als eine Folge der steigenden Belastungsfähigkeit des städtischen Grundbesitzes anzusehen.

IV. TEIL:

Die begrenzte Hypothekenaufwertung und ihre Bedeutung für den privaten Miethausbesitz.

Die wirtschaftliche Lage des privaten Miethausbesitzes zur Zeit der Lösungsversuche der Hypothekenaufwertung.

Die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzes war zur Zeit der Lösungsversuche der Hypothekenaufwertung infolge der zunehmend verschärften Wohnungszwangswirtschaft eine außerordentlich mißliche.

Als das bekannte Reichsgerichtsurteil vom 28. November 1923 die Aufwertung der Hypothekenforderung für berechtigt erklärte, waren die Häuser durch die Zwangswirtschaft, die ihnen keinen Ertrag ließ, so daß weder eine Rente für das Kapital noch Mittel zur ordnungsgemäßen Hausbewirtschaftung vorhanden waren, auf einen Bruchteil ihres Friedenswertes gesunken.

Die noch heute bestehende Zwangswirtschaft im Wohnungswesen leitet ihre Berechtigung aus den Zuständen her, die sich mit dem Krieg und seinen Nachwirkungen auf dem Wohnungsmarkte eingestellt haben.

Auf der einen Seite trat eine außergewöhnlich große Wohnungsnachfrage in die Erscheinung, welche ihre Ursache in dem Wohnungsbedarf der Rückwanderer und Flüchtlinge aus den abgetretenen und besetzten Gebiete hatte, ferner der Haushaltungen, die im Krieg zusammengelegt worden waren und nun wieder ihre Selbständigkeit anstrebten, und der durch Eheschließungen neugegründeten Haushaltungen, die infolge ihrer Hinausschiebung durch den Krieg nunmehr in fast doppelter Zahl gegen die Vorkriegszeit auftraten.

Auf der anderen Seite war infolge der Kriegswirtschaft die Bautätigkeit, insbesondere auf dem Wohnungsbaugebiete, vollständig zum Erliegen gekommen und dadurch ein nicht zu beseitigender Wohnungsmangel von etwa $1^1/_2$ Millionen entstanden.[20])

Das dringlichste Problem der Notmarktlage bildete der Mieterschutz gegen Ausbeutung. Infolge des Umstandes, daß

[20]) Berechnung des Privatdozenten Dr. H. Bechtel im Jahrbuch für Nat. Oekon. u. Stat., Band 121, Oktober 1923.

die Wohnungsnachfrage das nicht vermehrte Angebot überstieg, war die Besorgnis gerechtfertigt, daß bei freier Wirtschaft der Wohnungsmangel zu Mietpreisüberbietungen geführt haben würde, die den wirtschaftlich Schwachen und Kinderreichen die Möglichkeit, eine Wohnung zu normalen Preisen zu erhalten, genommen hätte.

Diesen gefürchteten Übelständen glaubte man nur durch einen kräftigen Ausbau des während des Krieges zum Teil schon bestehenden Mieterschutzes und die Schaffung des Systems einer Wohnungszwangswirtschaft wirksam entgegentreten zu können.

Noch kurz vor Kriegsende wurde die Mieterschutzbekanntmachung vom 26. Juli 1917, die die Wirksamkeit einer vertragsmäßigen Kündigung auf Anrufen des Mieters von der Zustimmung des hiezu geschaffenen Mieteinigungsamtes abhängig machte, durch Bundesratsverordnung vom 23. September 1918 in ihrem sachlichen Geltungsbereich erweitert und durch Verordnung vom gleichen Tag die Wohnungsmangelbekanntmachung erlassen, welche zwecks vollständiger Erfassung des zur Verfügung stehenden Wohnraumes die Möglichkeit der zwangsweisen Vermietung vorsah und die Landeszentralbehörden ermächtigte, auch weitergehende Eingriffe in das Eigentumsrecht in Gegenden mit starker Wohnungsnot vorzunehmen.

Der bald darauf eingetretene militärische und politische Zusammenbruch des Deutschen Reiches hat in einzelnen Ländern das Zwangswirtschaftssystem je nach der Intensität der revolutionären Erscheinungen sehr verschiedenartig ausgebildet.

Dieser Ungleichheit und dem im Interesse der Rechts- und Reichseinheit unerwünschten Zustand hat erst das Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920 ein Ende gemacht. In ihm hat die Zwangswirtschaft ihre größten Triumphe gefeiert, indem es bei drückender Wohnungsnot selbst die weitgehendsten Eingriffe in das Privateigentumsrecht zuließ. Dieses Gesetz diente dann auch den Einzelländern dazu, ihren bisherigen, zum Teil vollkommen in der Luft schwebenden Zwangswirtschaftsbestimmungen eine Rechtsgrundlage zu geben und sie dementsprechend in eingehenden Verordnungen auszubauen.

Wirtschaftlich betrachtet bedeuteten die hieher gehörigen Anordnungen der Einzelländer vollkommene Entziehung der freien Eigentumsverfügung des Hausbesitzes. Ausdrücklich gestatten die §§ 5a der Mieterschutzbekanntmachung und 9 der Wohnungsmangelbekanntmachung Eingriffe in die Freizügigkeit und Unverletzlichkeit der Wohnung und des Eigentums, sowie Beschränkung der Zwangsvollstreckung. Durch die Mieterschutzbekanntmachung wurde die Kündigung von der vorherigen Zustimmung der endgültig entscheidenden Mieteinigungsämter abhängig gemacht, jede Mietpreissteigerung, auch die durch das Sinken des Geldwertes Notwendige, sowie die Räumung einer Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung an die Genehmigung der Mieteinigungsämter gebunden. In Anbetracht der Tatsache, daß die mit großen Machtbefugnissen ausgestatteten Mieteinigungsämter gar nicht daran dachten, Mieterhöhungen auch nur im Rahmen der steigenden Geldentwertung zu genehmigen, bedeutete dieser Rechtszustand nahezu Enteignung.[21])

Es hat sehr lange gedauert, bis der Zerfall der Häuser zu einer Änderung der Gesetzgebung führte. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine Modifikation des bestehenden Zustandes, nicht um eine Milderung der Zwangswirtschaft.

Durch das Reichsmietengesetz vom 24. III. 1922 wurde dieser Weg beschritten. Auch dieses Gesetz war aufgebaut auf dem Grundsatz Mark gleich Mark und somit hatte sich der Eigentümer mit einer in Papiermark gerechneten Grundrente zu begnügen. Der Grundgedanke des Gesetzes ist der, eine Mietsteigerung nur insoweit zu gestatten, als sie durch Steigung der Betriebs-, Verwaltungs- und Instandsetzungskosten unbedingt notwendig ist.

Da diese Regelung in einer Zeit der Markentwertung getroffen wurde, so streicht sie aus der normalen Mietforderung die Aufwertung der Kapitalquote, die bei Abnützung

[21]) Die preußische Höchstmietenverordnung vom Dezember 1919 ging davon aus, daß mit einem 20 prozentigen Zuschlag zur Friedensmiete die Ueberteuerung abgegolten sei. Dabei waren die Instandhaltungskosten zu dieser Zeit auf das 4–6fache gestiegen. In Bayern sollte zwar nach der Mieterschutzbekanntmachung getroffenen Regelung der allgemein örtlichen Steigerung der wirtschaftlichen Belastung des Hausbesitzes durch entsprechende Zuschläge auf die Friedensmiete Rechnung getragen werden. Praktisch ist dies aber nicht in höherem Maße geschehen wie in Preußen.

des Hauses in der Miete enthalten sein muß und die Aufwertung der Zinsen für das Eigentümerkapital, sowie das im Hause ruhende Leihkapital.

Die für diese Faktoren des Mietpreises in der Friedensmiete enthaltenen Beträge waren schon bei Erlaß des Gesetzes durch den Währungsverfall vollständig entwertet,[22]) so daß auf Grund der gesetzlichen Regelung, wie nachstehende Aufstellung zeigt, nur ein Fünftel der Vorkriegsmiete im Verhältnis der Teuerung aufzuwerten war.

Rentabilität des Hausbesitzes:

Einzelfaktoren des Mietertrages	1913/14 Grundsatz
Betriebskosten	0,75
Grund- und Gebäudesteuer	0,25
Abnützung = $^3/_4$%	
Instandhaltung	0,25
Abschreibung	0,5
20% Eigenkapital à 5%	1,0
20% zweite Hypothek $4^3/_4$%	3,5
60% erste Hypothek $4^1/_4$%	
Gesamtmietertrag	6,25
In Prozenten der Friedensmiete	100

(Diese Tabelle ist der amtlichen Begründung der Mietzinssteuer zugrunde gelegt.)

Im Hinblick auf die Tatsache, daß jede andere Bodenbenutzung und Kapitalbetätigung in freien Preisen die volle Kapitalreproduktion und Verzinsung fand und findet, bedeutete dies eine Ungleichheit gegenüber dem Hauseigentümer.

Zu dieser unwirtschaftlichen und ungerechten Regelung des Mietpreises trat noch eine unbillige und vorschriftswidrige Handhabung des Gesetzes in der Praxis. Die Zuschläge nach § 3 des Reichsmietengesetzes folgten in ganz unzulänglicher Weise der Geldentwertung, so daß die festgesetzte an den Vermieter zu zahlende Höchstmiete in den Jahren 1922/23 nur mehr zwischen $^1/_2$ und 3% der realen Vorkriegs-

[22]) 1 Dollar = 300 Pp.-Mk., d. h. 1 Pp.-Mk. = 0,014 G-Mk.

miete ausmachte und steigt erst mit dem Jahre 1924 auf Beträge, die sich dem begrifflich vorgeschriebenen Mindestfünftel des Einkommens anpassen.

Entwicklung der Wohnungskosten:

(Entnommen aus einer preisgekrönten Arbeit von Dr. Dietrich Kemsies. Schriften des Zentralverbandes deutscher Haus- und Grundbesitzervereine, Jahrgang 1925, Heft 7, Seite 43.)

Jahr	Höchstmieten in % der Friedensmiete	Anteil der Wohnungskosten [1]) vom mittleren Einkommen
1913/14		20,4 %[2])
1921	13,7	2,8 „ [3])
1922/23	0,5 3,0	0,1 „ [3])
November 1923 . .	2,9	0,6 „ [2])
März 1924	35,0	7,3 „ [2])
Juli 1924	68,0	14,1 „ [2])
August/Septemb. 1924	69,0	15,0 „ [2])
März 1925	72,0	
Mai 1925	80,0	14,2 „ [4])

[1]) Anmerkung zur „Entwicklung der Wohnungskosten“: (nach Wirtschaft und Statistik 1924, Nr. 14.)

Letzte durchschnittliche Einkommenshöhe der Festentlohnten: Realeinkommen der Arbeiter: 86 % des Vorkriegslohnes.[5])

Realeinkommen der Reichsbeamten: 85 % des Vorkriegsgehaltes.[6])

[2]) Veröffentlichungen des Statistischen Reichsamtes in „Wirtschaft und Statistik“, Jahrgang 1924, Hefte Nr. 5 ff.

[3]) Berechnungen von Dr. Kucynski, Direktor des Statistischen Amtes Berlin-Schöneberg.

[4]) Berechnet nach den Höchstmieten des Reichsgebietes auf das mittlere Einkommen.

[5]) Berechnet nach den Ausweisen des RABl. und „Wirtschaft und Statistik“ vom April/Mai 1925 auf den Lebenshaltungsindex 136.

[6]) Nach vollzogenem Beamtenabbau.

Hiernach betrugen die Wohnungskosten anteilsmäßig vom mittleren Einkommen im normalen Wirtschaftsleben, wie solches 1913/14 angenommen werden kann, 20,4 %. Angesichts des Umstandes, daß die Mietpreise zwangswirtschaftlich weit unter ihrer natürlichen Höhe gehalten wurden, kann man den Eindruck nur schlecht unterdrücken, daß in der Nachrevolutionszeit das Bestreben vorherrschte, die Massen bei Stimmung zu halten und den Lebensindex auf Kosten

einer verhältnismäßig kleinen Bevölkerungsschicht zu drücken.

Auch die vor dem Reichsmietengesetz von den einzelnen Landesregierungen erlassenen Höchstmietenverordnungen trugen der Entwertung der Mark nicht entsprechend Rechnung.[23])

Seit Jahren mußte sich der Miethauseigentümer mit wenigen Prozenten der Friedensmiete für die gewährte Eigentumsnutzung abfinden lassen. Jahrelang mangelte es vollständig an den Mitteln, die durch die Abnützung notwendigen Hausreparaturen ausführen zu lassen, so daß seit Beginn der Inflation ein ununterbrochener Raubbau an den Häusern stattgefunden hat und der bauliche Zustand der Häuser und der Einzelwohnungen sich im Laufe der Jahre mehr und mehr verschlechterte.

Der Hauseigentümer war infolge der künstlichen Niedrighaltung der Mieten in vielen Fällen nicht mehr in der Lage, seinen Besitz zu halten. War seine Existenz aufgebaut auf der Verzinsung des im Hausbesitz investierten Eigenkapitals und der Entlohnung für die mit dem Miethausbesitz verbundenen Arbeit, so mußte er sich, da das Reichsmietengesetz diese Faktoren zum Teil aus der Mietzinsbildung strich, zum Teil in ganz ungenügender Weise im Verhältnis zur Geldentwertung festsetzte, um Mittel zur Bestreitung seines notwendigsten Lebensbedarfes zu erhalten, entschließen, sein Haus in Papiermark zu verkaufen. In der Regel war auch der Verkaufserlös im Strudel der Geldentwertung in kürzester Zeit in ein Nichts zerflossen und nicht selten war der einstige, durch Fleiß und Sparsinn sichergestellte Hausbesitzer vollständig verarmt.

[23]) Est ist interessant, in einer Tabelle den Wert der Instandsetzungszuschläge, ausgedrückt in Hundertsätzen der Friedensmiete darzustellen, wie er von der Zentralbehörde eines Landes seit Mai 1923 festgesetzt wurde. Zur Ermöglichung des Vergleiches wurden die in Hundertsätzen der Grundmiete ausgedrückten Zuschläge auf die Friedensmiete und die jeweiligen amtlichen Indexzahlen umgestellt, wie dies dann allgemein ab 1. Oktober 1923 bei der amtlichen Mietzinsfestsetzung üblich war. Da auch bei Vorauszahlung der Miete der Hausbesitzer der Entwertung während des Monats ausgesetzt war, sind als Indexziffern mittlere Durchschnittszahlen zugrunde gelegt.

Instandsetzungszuschläge in Bayern:

1923 Mai	1,2%		Oktober	5%*)
Juni	0,7 „		November	2 „
Juli	0,4 „	1924	April	9 „
August	1,0 „		August	12 „
September	0,3 „	1925	April	21 „

*) Oktoberzuschlag auf 1% herabgedrückt durch Anordnung des Generalstaatskommissärs vom vom 3. X. 23.

Es ist besonders wichtig, festzustellen, daß jenen Hausbesitzern, die ihren Hausbesitz durch die schwere Zeit gerettet haben, nur durch Opferung anderer Vermögenswerte oder Heranziehung anderer Einkommensquellen dieses möglich war.

Die Festsetzung der Mieten in dieser auf die Belange des Hausbesitzers ebensowenig wie auf die Bewirtschaftung der Häuser Rücksicht nehmenden Art war nur möglich in ihrer Verkettung mit dem System des Mieterschutzes und der Maßnahmen für Bekämpfung des Wohnungsmangels. Die freie Verfügung ist durch das Mieterschutzgesetz und das Wohnungsmangelgesetz vollkommen aufgehoben. Die Vermietung steht nicht mehr dem Hausbesitzer, sondern den Wohnungsämtern zu. Die Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses wurde an sehr weitgehende Voraussetzungen geknüpft und selbst, bei Erfolg durch die Bedingungen über Ersatzraumgestellung und die passive Resistenz der Wohnungsämter bei Zuweisung eines Ersatzraumes größtenteils illusorisch gemacht.

Andererseits forderte die wachsende Bevölkerung und die mit ihr in keiner Weise Schritt haltende Herstellung von Neuwohnungen eine immer intensivere Erfassung und Ausnutzung des alten Wohnungsbestandes. Besonders durch die zwangsweise Zusammenlegung von Haushaltungen war eine viel stärkere Inanspruchnahme des einzelnen Wohnraumes gegeben. Fast sämtliche neugegründeten Haushaltungen mußten, da die jeweils neuerstellten Wohnungen nicht im entferntesten zur Aufnahme ausreichten, in Altwohnungen untergebracht werden.

Nicht zu verkennen aber ist, daß die gegenwärtig noch bestehende Wohnungsnot nicht so sehr auf einen absoluten Mangel an Wohnungen als vielmehr auf eine unrationelle Wohnraumverteilung zurückzuführen ist. Die Reichswohnungszählung vom 10. Mai 1925 ergab:

		1910	1925
im Reiche:	Einwohner	57800000	63300000
	Haushaltungen	12759000	15359131
	Personen pro Haushaltung	4,53	4,07

		1910		1925
in München:[24])	Einwohner	596467	rund	680000
	Haushaltungen	141963		188955
	Personen pro Haushaltung	3,76		3,44

Die unrichtige Wohnraumverteilung in München erhellt unter anderem daraus, daß sich in München unter den 188955 Haushaltungen

15354 Einzelhaushaltungen mit nur je 1 Person und
11903 Haushaltungen bestehend aus mehr als einer Person, aber keine Familie bildend, befinden.

Die Zunahme der Haushaltungen hängt aber auch von der Zahl der Eheschließungen ab. Vergleichen wir nun für die in Frage stehende Zeit die Zahl der Eheschließungen mit dem Zugang von Neuwohnungen, so ergibt sich, daß der tatsächliche Wohnungsbau im umgekehrten Verhältnis zur ständig anwachsenden Wohnungsnachfrage steht.

Jahr	Eheschließungen im jetzigen Gebiet des Deutschen Reiches[1])
1913	462000
1914	415000
1915	254000
1916	254000
1917	285000
1918	328000
1919	807000
1920	881000
1921	726000
1922	673652
1923	582725
1924	440071
(3/4) 1925	(328124)

[1]) RABL. 1923, Nr. 7, S. 143, 1924, Nr. 18, S. 316.

Für den Wohnungszugang für das gesamte Deutsche Reich fehlt bedauerlicherweise eine zuverlässige Statistik und man ist hier auf Teilstatistiken angewiesen. Eine Zusammen-

[24]) Sonderabdruck aus dem „Münchner Wirtschafts- und Verwaltungsblatt", 1. Jahrgang Nr. 12, September 1926: Einige Hauptergebnisse der Wohnungszählung vom 10. Mai 1925 in München von Prof. Dr. Wilhelm Morgenroth, Direktor des Statistischen Amtes München.

stellung über den Wohnungszugang in 35 deutschen Städten mit über 100000 Einwohnern besagt:

1912	77000
1913	58000
1914	40000
1915/18	27000
1919	11000
1920	20000
1921	22000
1922	25000
1923	21900

(RABL. 1923 Nr. 7 S. 144, Nr. 8 S. 162.)

Die Vernichtung der Existenzmöglichkeit des zwangsbewirtschafteten Hausbesitzes auf der einen Seite und die Ausübung des Eigentumsrechtes durch Behörden auf der andern Seite führte wirtschaftspsychologisch mit Notwendigkeit, um solcher entgeltlosen Zwangsarbeit zu entgehen, zu Notverkäufen der Hausbesitzer, durch welche ganze Häuserreihen und damit wertvolle Teile des Volksvermögens fast ohne Gegenwert in die Hände von ausländischen Sachwertspekulanten übergingen. Der durch diese Überfremdung im deutschen Volke bereits erwachsene Kapitalverlust beziffert sich bei einem betätigten Kaufpreis von durchschnittlich 1% der Vorkriegszeit[25]) auf mehrere Milliarden in Goldmark, die entweder durch Kapitalauszahlung oder Zinsendienst ans Ausland die deutsche Zahlungsbilanz zu Ungunsten der deutschen Währung belasten.

Für Bayern besagt die Statistik nach der Zeitschrift des bayerischen statistischen Landesamtes:

In der Zeit vom	
1. April bis 1. Juli 1922	248 Anwesen
1. Juli bis 1. Januar 1923	1013 Anwesen
1. Halbjahr 1923	652 Anwesen
2. Halbjahr 1923	367 Anwesen
1. Halbjahr 1924	69 Anwesen
2. Halbjahr 1924	43 Anwesen
1. Halbjahr 1925	71 Anwesen
2. Halbjahr 1925	43 Anwesen

(Heft Jahrgang 1922 Nr. 3 und 4; 1923 Nr. 1, 2, 3 und 4; 1926 Nr. 1.)

[25]) Dr. Kuczynski, „Deutsch-französische Wirtschaftskorrespondenz“ 6. 7. Mai 1923 und Dr. Chlebowsky „Die Ueberfremdung des städtischen Grundbesitzes“ im Preuß. Verwalt. Bl. Nr. 27, 1924.

Aus dieser Statistik ist interessant, festzustellen, daß sich die meisten Verkäufe im 2. Halbjahr 1922 ergeben haben, wo auf der einen Seite die Inflation immer mehr fortschritt, auf der andern Seite aber das Reichsmietengesetz erst in Kraft getreten war und seine praktische Durchführung in keiner Weise auch nur den Interessen einer Hausverwaltung oder Instandsetzung entsprach.

Die in diesem Maße ungerechtfertigte Eigentumsbeschränkung des deutschen Hausbesitzes hat auch ihre ethischen Schattenseiten. Unsere Rechts- und Wirtschaftsauffassung erkennt grundsätzlich das Privateigentum an. „Das Eigentum wird von der Verfassung gewährleistet", heißt es im Artikel 153 der Reichsverfassung. Der Begriff des Privateigentums ist aber verschiedener Auslegung fähig, wie es sich bei der Beratung des Reichsmietengesetzes gezeigt hat. Bei den damaligen Reichstagsreden wurde der Begriff eines absoluten dem eines positiven Eigentums gegenübergestellt.[26]) Für den privaten Miethausbesitz ist die Feststellung des Eigentumsbegriffs deshalb wichtig, weil hierin mehr oder weniger weitgehende Eingriffe in das private Eigentum seitens des Staates ihre Begründung finden.

Zwischen den beiden genannten Eigentumsbegriffen besteht ein grundlegender Unterschied. Während unter dem absoluten Eigentumsbegriff die Form des Eigentums nach dem römischen Recht zu verstehen ist, wonach jedwelche gesetzliche Einschränkung vollkommen ausgeschlossen ist,[27]) ist der positive Eigentumsbegriff zu definieren als das vollkommene Verfügungsrecht des Eigentümers über eine Sache, soweit nicht gesetzliche Schranken gezogen sind. Diese Einschränkungen widersprechen dem positiven Eigentumsbegriff nicht, soweit sie zum „öffentlichen Wohl" notwendig sind. Infolgedessen schließt auch der Satz aus Art. 152 der Reichsverfassung „Eigentum verpflichtet". Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein „für das gemeine Beste", keine Einschränkung des positiven Eigentumsrechts in sich.

Dieser positive Eigentumsbegriff, der dort seine natürlichen Grenzen findet, wo das Eigentum zum Schaden der Allgemeinheit sich auszuwirken versucht, ist von der Gesetzgebung in der Wohnungszwangswirtschaft in ganz unge-

[26]) Stenogr. Bericht des Reichstages 1922, 169. Stzg. S. 5846 d
[27]) A. Wagner, „Grundlegung der politischen Oekonomie", Leipzig 1892/94.

rechtfertigter Weise verkümmert worden. Zwang die Wohnungsnot, das Verfügungsrecht außer Wirksamkeit zu setzen, so durfte wenigstens nicht gleichzeitig die Nutzung für die Eigentumsüberlassung ohne weiteres weggenommen werden. Praktisch ist aber dies durch die Nichtzubilligung eines Zuschlages zur Grundmiete geschehen. Unsere ganze Ethik und Moral, und als Folge davon unser Rechtsgebäude, baut sich auf dem individuellen Eigentumsrecht auf.

Man verkannte oder wollte nicht anerkennen, daß eine völlige oder teilweise Enteignung des Hausbesitzes eines Rechtsstaates unwürdig ist und die Grundlagen der staatlichen Existenz mit absoluter Zielsicherheit untergräbt.

Untersuchen wir nun noch die durch die Inflation ermöglichte Entschuldung des Miethausbesitzes durch Zurückzahlung der Hypotheken in entwerteter Papiermark, so muß von vorneherein darauf hingewiesen werden, daß hierüber kein zuverlässiges Material vorhanden ist.

Die Statistiken der Hypothekenbewegung während der Inflationszeit sind ausgefüllt mit sehr trügerischen Zahlen, welche die Werte von verschiedenen Größen in sich bergen und uns Werte vortäuschen, wo keine sind. Es ist sehr schwer und nur bis zu einem sehr niedrigen Grade möglich, durch die vielen Nullen zur Sache zu dringen.

Bis zum Jahre 1918 ist es wohl noch angängig, die Entschuldung als den Überschuß der jährlichen Löschungen über die Eintragungen aus den nominellen Zahlen zu errechnen, da, wie auch vom Rechtsstandpunkt aus angenommen wird, sowohl Eintragungen wie Löschungen Goldmarkbeträge darstellen. Eingefügt sei hier, daß für die Zeit von 1914 bis 1918, also während der Kriegsjahre, nicht übersehen werden darf, daß in den Löschungsziffern auch die Löschungen von Sicherheitshypotheken enthalten sind, welche in dieser Zeit infolge der Einschränkung der wirtschaftlichen Beziehungen durch den Krieg in besonderem Ausmaße überflüssig wurden.

Erst nach dem Jahre 1918, als die Geldentwertung in großem Ausmaße einsetzte, ergibt sich eine ungeheuere Schwierigkeit.

Die jährlichen Summen der Eintragungen sind nicht mehr Goldmarkwerte, sondern mechanisch zusammengestellte Papiermarksummen, wedche den Goldwert der einzelnen

Eintragungen vollständig unberücksichtigt lassen. Rechnet man nun auf Grund des durchschnittlichen Wertverhältnisses von Papiermark zur Goldmark innerhalb eines Jahres (s. Tabelle III) diese Beträge in Goldmark um, so ist damit der Fehler begangen, daß die einzelnen Beträge, die mit der wachsenden Geldentwertung sich vergrößern, mit den vorhergehenden innerhalb eines Jahres gleich gewogen sind. Aus technischen Gründen ist aber eine Umrechnung jeder einzelnen Eintragung undurchführbar.

Bei den jährlichen Löschungsziffern sind Gold- und Papiermarkbeträge zusammengefügt, und wenige Löschungen von Papiermarkmillionen und -Milliarden in einem Jahre zusammengezählt mit den Löschungen von Goldmarkbeträgen, ergeben eine vollständige Verzerrung der tatsächlichen Verhältnisse. Eine Korrektur auch nur in bescheidenem Umfange läßt sich leider hier nicht vornehmen. Für die Annahme, daß es sich bei den Markbeträgen der Löschungen zu einem großen Teil um Goldmarkbeträge handelt, spricht die Tatsache, daß der Immobiliarkredit seiner Natur nach langfristig ist (meist 5 bis 10 Jahre) und daß daher die in diesen Jahren zur Zurückzahlung gelangenden Beträge noch in Goldmark aufgenommen waren; ferner die Höhe der jährlichen Löschungssummen bei weitem nicht der Geldentwertung folgen.

Zu erwähnen ist noch, daß, wenn der Hypothekgläubiger die Löschungsbewilligung der Hypothek unter Vorbehalt seiner Rechte gegeben hat, diese nun wieder zum Teil auflebt; ein Wiederaufleben gelöschter Hypotheken greift ferner dann Platz, auch wenn gläubigerseits ein Vorbehalt nicht gemacht wurde, wenn die Rückzahlung der Hypothek nach dem 15. Juni 1922 erfolgte. In welchem Umfange aus diesen Gründen geliehene Hypotheken wiederum aufleben, läßt sich heute noch nicht beurteilen.

Die aus den Tabellen V und VI für Bayern und Preußen sich ergebende Entschuldung für die städtischen Bezirke muß daher mit größter Vorsicht aufgenommen werden. Ganz allgemein läßt sich mit Sicherheit daraus nur entnehmen, daß eine Entschuldung in gewissem Ausmaße durch Zurückzahlung der Hypotheken in entwerteter Papiermark stattgefunden hat.

Eine weitere Entschuldung ist mit dem durch die Inflation verursachten Untergang der Hypothekenforderungen und deren begrenzte Aufwertung, im Regelfalle auf 25% des Goldmarkwertes, entstanden.

Eine Tilgung der Hypothekenschulden mit einem geringeren Betrage als dem durch das Aufwertungsgesetz festgesetzten ist nur für die Zeit vom Juli/August 1919 bis zum 15. Juni 1922 gegeben; denn erst vom Juli/August 1919 sinkt der Wert der Papiermark von 25% bis zum rund 70. Teil des Goldmarkbetrages vom 15. Juni 1922, von welchem Zeitpunkt die Aufwertung kraft Rückwirkung eintritt.[28]) Für diese Zeit nun läßt sich sagen, daß der Miethausbesitz als solcher im Gegensatz zur Landwirtschaft und Industrie nicht die nötigen Mittel hatte, seine selbst bis zu diesem Grade entwertete Hypothek zurückzuzahlen. Es muß auch hier notwendigerweise unterschieden werden zwischen dem Miethausbesitz, der seinen Hausbesitz als Erwerbskapitalsanlage ansieht, dem Miethausbesitz als Begleiterscheinung (wie z. B. bei Brauereien, die ihn zur Sicherung von Wirtschaften benötigen) und dem Miethausbesitz als Sachwertspekulation.

Zusammenfassend kann wohl gesagt werden, daß eine Entschuldung des Miethausbesitzes durch Zurückzahlung der Hypotheken unter Ausnutzung der Inflation nicht in dem Maße stattgefunden hat, wie allgemein angenommen wird, sondern in wesentlich geringerem Umfange.

[28]) Siehe Seite 9.

Die prinzipielle Stellungnahme des organisierten Hausbesitzes zur Hypothekenaufwertung.

Die Frage der Hypothekenaufwertung ist aufs engste verbunden mit der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen.

Es war von vornherein klar, daß für den Hausbesitz eine Aufwertung seiner dinglichen Lasten nur in dem Ausmaße tragbar war, als ihm Erträgnisse seines Hauses wieder zugebilligt wurden und somit ein normalerweise auf dem Ertrag fußender Wert wiederhergestellt wurde.

Wie der ganze Realkredit und dessen Sicherheit abhängig ist von dem Ertrag des städtischen Grundbesitzes, so war auch im Einzelfalle der Hypothekenvertrag gegründet auf den Ertrag des Hauses. Nach diesem wurde bei den Vertragsverhandlungen zuerst gefragt; der Ertrag war ein ausschlaggebender Faktor für den Wert des Hauses selbst und nach ihm bemaß sich die Güte der Hypothek.

Dieses ganze Fundament wurde durch die Wohnungszwangswirtschaft unterhöhlt. Wie festgestellt, wurde während der letzten Inflationsjahre der in der Miete enthaltene Bestandteil für die Verzinsung des Leihkapitals wie auch des vom Eigentümer selbst angelegten Kapitals restlos gestrichen. Die Folge war, daß Hypothekenzinsen jahrelang überhaupt nicht mehr bezahlt wurden. Der § 28 des Aufw.-Ges. macht hier reinen Tisch, indem er sagt: „Der Aufwertungsbetrag ist bis zum 1. Januar 1925 unverzinslich. Rückständige Zinsen gelten als erlassen...“ Der Ertrag der Häuser, der die Verzinsung der im städtischen Hausbesitz angelegten Kapitalien gewährleistet, ist nach wie vor zwangswirtschaftlich obrigkeitlich geregelt und wird vom Staate beschnitten. Dadurch ist auch die Quelle, aus der nach Ansicht der Vertragsschließenden der Hypothekenzins fließen sollte, in die Grenzen der staatlichen Maßnahmen gedrängt. Und damit zeigen sich auch die mit jeder Zwangswirtschaft notwendigerweise verbundenen Unzulänglichkeiten auch auf diesem Gebiete. Die Abgeltung des Zinsendienstes

nach Maßgabe des Aufwertungsgesetzes (§§ 28 u. ff.) erfolgt durch die mit der Mietzinsregelung betrauten Organe der obersten Landesbehörde generell in Form eines Hundertsatzes, wobei nach § 27 Abs. III des Finanzausgleichsgesetzes vom 10. August 1925 (RGBl. I S. 257) eine Aufwertung von 25% des Gesamthausfriedenswertes unterstellt wird. Diese schematische Regelung des Zinsendienstes nimmt nicht Rücksicht auf die vom Normalfall abweichende Aufwertung der privilegierten Forderungen gemäß § 10 Aufw.-Ges., die dem Schuldner eine erheblich höhere Zinsenlast auferlegt, als durch die gesetzliche Miete generell abgegolten ist.

Auch die Beschneidung der Rechte des Hausbesitzes in Bezug auf die Verfügungsfreiheit seines Besitztums, die es nicht ohne weiteres ermöglicht, zahlungsunwillige oder zahlungsunfähige Mieter zu entfernen, beeinträchtigt die Rentabilität der Miethäuser nachhaltig und damit auch die Sicherheit der darauf lastenden Hypotheken.

Das ganze im bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Mietrecht beruht in solchem Zusammenhang auf dem Gedanken der Vertragsfreiheit; wird diese aufgehoben, dann entfallen auch alle weiteren Folgerungen, die darauf aufgebaut sind. Der Hausbesitzer ist verpflichtet, seinen Zins, und bei Fälligkeit das Kapital zu zahlen, woran auch das Aufwertungsgesetz nichts ändert; nimmt man jedoch dem Hausbesitzer die Vertragsfreiheit, so müßte naturgemäß auch er von seinen Vertragsverpflichtungen im selben Ausmaße entbunden werden. Dieser wirtschaftswidrige Zustand konnte jedoch nicht grundlegend für die Stellungnahme des Hausbesitzes zur Hypothekenaufwertung sein, denn die Beseitigung der Zwangsmaßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungswesens und Wiederherstellung der Vertragsfreiheit im Rahmen des Bürgerlichen Gesetzbuches war und ist sowohl vom volkswirtschaftlichen wie privatwirtschaftlichen Standpunkt aus anzustreben.

Es war damit zu rechnen, daß das Aufwertungsgesetz, in welcher Form es immer kommen mochte, nicht in der Lage war, alle Teile zu befriedigen und allen Belangen und Forderungen des deutschen Hausbesitzes gerecht zu werden. Jede Regelung der Aufwertungsfrage, auch die allerbeste,

mußte Opfer von den Beteiligten verlangen, denn wie der damalige Finanzminister Dr. Luther[29]) ausführte, ist es geradezu ein Zauberglaube, wenn Leute, die innerlich ihre Hypotheken längst abgeschrieben hatten, mit einem Male wähnen, all die Hypotheken, von denen mitsamt den übrigen Ersparnissen das deutsche Volk in den letzten Jahren durch die Mittel der Inflation doch gelebt, die es also verzehrt hat, könnten je durch Federstrich auf ihren alten Goldwert oder einen erheblichen Teil davon wieder rückwärts aufgewertet werden und Staat und Volkswirtschaft könnten bei einem solchen Verfahren bestehen.

Der große Kampf tobte zunächst darum, ob die Aufwertung der Hypotheken individuell oder generell geregelt werden sollte. Die individuelle Regelung, die hauptsächlich von den Gläubigern und vor allem von deren Vertreter, dem Oberlandesgerichtspräsidenten Dr. Best-Darmstadt, mit allem Nachdruck bis zur letzten Minute im Aufwertungsausschuß des Reichstages und im Plenum selbst vertreten wurde, bedeutete eine Aufwertung von Fall zu Fall, wobei die Höhe der Aufwertung in Beziehung gebracht werden sollte zu dem jeweiligen Wert des Hauses. Der Hausbesitz bekämpfte diese individuelle Regelung entschieden, ausgehend von der Erwägung, daß eine Unzahl von Prozessen, die den Streit in jedes Haus getragen hätten, eine völlige Unübersichtlichkeit auf dem Grundstücksmarkt, eine Kompliziertheit in der Durchführung der Hypothekenaufwertung auf Jahre hinaus die Folge gewesen wäre. Ebenso wäre eine Verkäuflichkeit der Grundstücke, die Aufnahme neuer Kredite schlechterdings unmöglich gemacht worden, weil niemand gewußt hätte, wie hoch seine Hypothekenlast zu irgendeinem Zeitpunkt gewesen wäre. Der Hausbesitz verlangte deshalb die generelle Aufwertung, d. h. Aufwertung auf einen Normalsatz, der für alle grundsätzlich gleich sein muß.

Für den Hausbesitz bedingte die Aufwertung und infolge damit auch die Aufwertung der Zinsen daraus die Forderung nach entsprechender Berücksichtigung in der Miete.

---

[29]) Reichsfinanzminister Dr. Luther in der Rede vom 16. Januar 1924 anläßlich der Reichsgründungsfeier.

Es konnte jedoch keinen Augenblick zweifelhaft sein, daß mit der gesetzlichen Miete immer nur der Zinsendienst seine Abgeltung findet, während damit die Sorge um die Beschaffung des Kapitals bei Fälligkeit nicht behoben ist, nachdem Anträge der Spitzenverbände des deutschen Hausbesitzes, die Aufwertungshypotheken in Tilgungshypotheken umzuwandeln, der Ablehnung verfielen. Die gegebenen Verhältnisse zwangen zu der Überzeugung, daß die Aufwertung in denjenigen Grenzen bleiben mußte, die es dem Schuldner noch möglich machen, seinen Verpflichtungen nachzukommen.

Aus dieser Betrachtung heraus konnte der durch Zwangswirtschaft und Inflation geschädigte Hausbesitz einer Aufwertung nur in bescheidenen Grenzen zustimmen. Voraussetzung war auch hiefür, daß dem Hauseigentümer die Verzinsung der aufgewerteten Hypotheken aus der Miete ermöglicht wird und daß für die Rückzahlung Formen gewählt werden, die bei den zugrundeliegenden Verhältnissen für den Hausbesitz noch tragbar sind.

Auf jeden Fall zog die Leistungsfähigkeit des Hausbesitzes für die Aufwertung bestimmte Grenzen. Die Tragfähigkeit des Hausbesitzes richtet sich vor allem auch nach dem Wert der Häuser, die in den Preisen zum Ausdruck kommen. Die von Dr. Jörissen[30]) aufgestellte Statistik über Verkaufspreise der Häuser um die Wende des Jahres 1925 ergab, daß diese etwa 20—40% der Vorkriegspreise betrugen. Diese Privatstatistik wurde zusammengestellt aus behördlichem Material von 30 Städten. In Wiesbaden erzielten Miethäuser 14,5%, in Frankfurt 8—20%, in Halle 15—40%, in Köln 20—40%, in Mainz 25% ihrer Vorkriegswerte im Durchschnitt. Wo Häuser höher verkauft wurden, wurde nicht der Hauspreis bezahlt, da wurde die im Hause freie Wohnung oder sonstiges besonderes Interesse des Käufers bezahlt. Auch in München schwankten nach Erhebungen des Münchener Grund- und Hausbesitzervereins die Verkaufspreise zwischen 25 und 30% im Regelfalle, soweit es sich um Miethäuser handelte, die ohne besonderen Nebenzweck erworben wurden.

[30]) Aus seiner Rede im Reichstag anläßlich der Debatte über die Aufwertung.

Da ein Ertrag in diesem Zeitpunkt nicht oder nur selten gegeben war,[31]) lagen dem Erwerb eines Miethauses meist spekulative Momente zugrunde, wobei der Erwerber auf eine Verrentung seines angelegten Kapitals verzichtete, um später durch einen Verkauf zu gewinnen; es war eine Diskontierung der im Interesse der Volkswirtschaft zu fordernden Besserstellung des Hausbesitzes. Ob sich diese Voraussetzungen erfüllen, hängt nicht zuletzt von der Ausgestaltung der Steuergesetzgebung, d. h. davon ab, inwieweit die befristete Mietzinssteuer, die heute etwa die Hälfte des Mietertrages absorbiert, durch Dauersteuern ersetzt wird.

Das Aufwertungsgesetz schiebt die Rückzahlung der aufgewerteten Kapitalbeträge der sogenannten Zeit-Hypotheken bis zum 1. I. 1932 hinaus (Annuitätenkapitalien sind auf Grund der Durchführungsvorschr. z. Aufw.Ges. im Jahre 1938 fällig) und glaubt, hiermit dem Schuldner als dem Hauseigentümer eine ausreichende Schonfrist geschaffen zu haben. Das ist aber ein Irrtum. In der bloßen Hinausschiebung und Zusammenballung der Rückzahlung bis zum 1. I. 1932 liegt eine große Gefahr für den Hausbesitz, der, wie bereits in

[31]) Am 1. I. 1925 betrug die gesetzliche Miete in München 71% der Friedensmiete und setzte sich wie folgt zusammen:

a) Hausbesitzeranteil:
15% Verwaltung und Betriebskosten,
5 „ für große Reparaturen,
15 „ für laufende Reparaturen,
zusammen 35%

b) Steueranteil:
2% Haussteuer,
1 „ Kreisumlage,
4 „ Gemeindeumlage,
11 „ Bauumlage,
18 „ Mietzinssteuer,
zusammen 36%

Hiezu sei bemerkt, daß Haussteuer samt Kreis- und Gemeindeumlagen im Frieden in den 25% für allgemeine Unkosten einkalkuliert waren.

Die Zuschläge für laufende Instandsetzungskosten mit 15% (heute 16%) unterliegen einem gesetzlichen Verwendungszwang; diejenige für große Reparaturen mit 5% (heute 7% sind angesichts der durch Krieg und Zwangswirtschaft heruntergewirtschafteten Gebäude unzureichend und erfordern vielfach gegenwärtig und für die nächsten Jahre Zubußen. Die 15% Betriebs- und Verwaltungskosten sind intern aufgeteilt in 5% Verwaltungskosten und 10% Betriebskosten. Die Betriebskosten sind außerordentlich knapp bemessen. Als „Ertrag“ kann höchstens der Zuschlag von 5% für Verwaltung angesehen werden, soweit er nicht durch ungedeckte Betriebskosten oder tatsächliche Ausgaben für Verwaltung (Verwalter oder Hausmeister oder Beide!) aufgebraucht wird. Eine Verzinsung des Eigenkapitals war in der Miete am 1. I. 1925 in Form eines Zuschlages nicht vorgesehen.

anderem Zusammenhange näher ausgeführt,[32]) zum großen Teil aus dem Mittelstand, aus Handwerkern, Kleinrentnern, Beamten usw. zusammengesetzt ist.

Die Denkschrift des Reichsfinanzministeriums über die Aufwertungsfrage stellt den Gesamtbetrag aller Hypotheken für 1913 auf 65 Milliarden Mark fest, was nach anderen Schätzungen, und weil zuverlässige Grundlagen über die zweiten und nachstelligen Hypotheken nicht vorliegen, die aber — wenigstens in den Großstädten — mindestens die Hälfte der ersten Hypotheken betragen, vermutlich hinter der Wirklichkeit zurückbleibt. Die in einzelnen Städten im Jahre 1925 erhobenen Feststellungen[33]) haben ergeben, daß nur etwa 10% der städtischen Mietgrundstücke hypothekenfrei sind, so daß also immerhin mindestens 60 Milliarden bestehen, von denen nach der erwähnten Denkschrift des Reichsfinanzministeriums $^3/_4$ auf Hausgrundstücke entfallen, das sind 45 Milliarden Vorkriegshypotheken. Bei der 25prozentigen Aufwertung machen diese Hypotheken des deutschen Hausbesitzes bereits 11,25 Milliarden Goldmark aus. Es handelt sich also immer noch um Beträge, die für die heutige Volkswirtschaft eine große Bedeutung haben.

Trotz des allgemein giltigen Moratoriums bis zum Jahre 1932 ist nicht zu verkennen, daß an diesem Zeitpunkte Milliardenbeträge aufgewerteter Hypotheken plötzlich in Bewegung geraten, was für den gesamten Grundstücksmarkt eine eminente Gefahr bedeutet, wenn es den Bestrebungen des organisierten Hausbesitzes nicht gelingt, bis zu diesem Stichtage eine Regelung über Liegenbelassung der Aufwertungshypotheken zu erzielen. Mit einzelnenGläubigergruppen wie Sparkassen, Hypothekenbanken und öffentlich rechtlichen Versicherungsanstalten führten die diesbezüglichen Verhandlungen bereits zu einem positiven Ergebnis; schwieriger aber, wenn nicht überhaupt unmöglich, gestalten sich die Verhandlungen mit den privaten Hypothekgläubigern.

Die großen Lasten, die auf Deutschland andauernd ruhen, vermindern die Kapitalneubildung und die scharfe Anspannung unseres Steuersystems, insbesondere die Aufrechterhaltung von Steuern, die aus der Substanz gehen und die sich

[32]) Siehe Seite 33.

[33]) Angabe des Zentralverbandes für Grund- und Hausbesitz, Berlin.

direkt gegen das neue Kapital richten, wie die nicht grundsätzlich aufgehobene Vermögenszuwachssteuer und die daneben zur Erhebung gelangende Vermögenssteuer, ist nur geeignet, dieses Hindernis noch zu vergrößern. Die Industrie und Landwirtschaft wird in wachsendem Maße Ansprüche an den Kapitalmarkt stellen müssen. Erst nach Befriedigung dieser Bedürfnisse kann und wird Geld für die Kreditbedürfnisse des Hausbesitzes zur Verfügung stehen. Ob er da überhaupt an dem allgemeinen Fälligkeitstage die zur Rückzahlung nötigen Kapitalien auf dem Geldmarkt bekommen kann, ist fraglich. Alle Umstände sprechen vielmehr dafür, daß die am 1. Januar 1932 fälligen Aufwertungshypotheken vom normalen Geldmarkt nicht befriedigt werden können, zudem der Ablösung von Nachhypotheken durch die den Ersthypothekenmarkt befriedigenden Kreditinstitute formale und gesetzgeberische Hindernisse entgegenstehen. Für alle Fälle dürfte mit einer aus der Versteifung des Geldmarktes resultierenden Verschärfung der Kreditbedingungen bestimmt zu rechnen sein, und zwar umsomehr, als bei der Befriedigung des Kreditbedürfnisses auf den illegitimen Geldmarkt — Wucherer und Spekulanten — zurückgegriffen werden muß.

Ueber all dem ist nicht zu übersehen, daß durch das vom Aufwertungsgesetz verfügte Moratorium in der Zwischenzeit der durch die Aufwertung wiedergeschaffene Kapitalbetrag den Einzelgläubigern und damit auch der gesamten deutschen Wirtschaft vorenthalten wird.

In beiden Beziehungen hätte die vom deutschen Hausbesitz geforderte Umwandlung der aufgewerteten Hypotheken in Tilgungshypotheken Abhilfe schaffen können. Durch eine solche Umwandlung wäre nicht allein die Fälligkeit großer Kapitalmassen vermieden worden, sondern es wäre beständig Kapital in die deutsche Volkswirtschaft zurückgeflossen, das bei der jetzigen Lösung, wenn überhaupt, nur sehr schwer für wirtschaftliche Zwecke herangezogen werden kann. Anderseits wäre der Hausbesitz in die Lage versetzt worden, seine Kapitalschuld schrittweise abzutragen. Es wurde nicht die Umwandlung der aufgewerteten Hypotheken in Tilgungshypotheken durch gesetzlichen Zwang angestrebt, sondern die gesetzliche Bestimmung sollte dahin formuliert werden, daß auf Antrag des Schuldners die Umwandlung in Tilgungshypotheken zu erfolgen hat und daß

dabei der Tilgungssatz nicht über einen bestimmten Betrag hinaus, am besten wohl nicht über 1% hinaus gesteigert werden darf, um auf diese Weise eine Überlastung des verarmten Hausbesitzes zu vermeiden.

Die Geldgeber für erste Hypotheken sind meist, wie bereits früher ausgeführt, Hypothekenbanken, Sparkassen, Versicherungsgesellschaften und ähnliche Organisationen, die mit den geforderten Tilgungshypotheken zurechtkommen konnten.

Nicht zu verkennen ist, daß die zumeist in Händen von Privatgläubigern befindlichen Nachhypotheken eine besondere Berücksichtigung bei Umwandlung in Tilgungshypotheken erfordert hätten, weil beim Privatgläubiger die Tilgungshypothek immerhin wirtschaftliche Schwierigkeiten nach sich zieht. Diesen Schwierigkeiten sollte durch die Übernahme der nachstelligen Hypotheken durch bestehende Realkreditanstalten oder hiefür etwa noch zu schaffende besondere neue Kreditanstalten vorgebeugt werden.

Damit ist die Stellungnahme des deutschen Hausbesitzes zur Aufwertungsfrage in den Grundzügen gekennzeichnet, die naturgemäß in mehr als einer Beziehung im Widerspruch zu prinzipiellen Forderungen der Aufwertungsgläubiger steht. Der Abstand zwischen Erlaß des Aufwertungsgesetzes und heute ist noch zu kurz, um ein abschließendes Urteil über die Berechtigung der Forderungen des deutschen Hausbesitzes zu ermöglichen, der in dem mit unerhörter Leidenschaft geführten Kampfe um die Aufwertung isoliert stand, nachdem sich nahezu alle politischen Parteien des Reichstages einseitig für den Gläubigerschutz einstellten. Jedenfalls aber haben die bis heute vorliegenden praktischen Erfahrungen über die Durchführung der Aufwertung gezeigt, daß lange, lange Zeit, voraussichtlich mehrere Jahre verstreichen, bis die Aufwertung nach Maßgabe der heute geltenden Bestimmungen abgewickelt ist. An der Vielzahl der mit Hilfe der Aufwertungsstellen und der ordentlichen Gerichte zu entscheidenden Fälle mag ermessen werden, welch ungeheure Rechtsunsicherheit und welcher Wust von Prozessen die Folge der von den Aufwertungsgläubigern geforderten Individualaufwertung gewesen wäre. Müssen heute schon tausende und abertausende Prozesse wegen der Auf-

wertung und um die Aufwertung geführt werden, wo doch durch die generelle Aufwertung im Regelfall immerhin bis zu einem gewissen Grade unverrückbare oder doch abgegrenzte Aufwertungsbestimmungen geschaffen sind, so wäre bei der individuellen Aufwertung sicherlich fast in jedes Haus der Streit um die Aufwertung getragen worden.

Ebenso wichtig und grundlegend war die Forderung des deutschen Hausbesitzes nach einer sich in tragbaren Grenzen haltenden Aufwertung im Hinblick auf die wirtschaftliche Auswirkung der Aufwertung, die im nachfolgenden Kapitel ausführlich behandelt ist, und die im Kampfe um die Aufwertung vor dem Reichsparlament aus rein politischen Gründen nahezu vollkommen in den Hintergrund gerückt wurde. Es genügt, in dieser Hinsicht auf das im Rahmen dieser Arbeit bereits früher erwähnte Gesetz über Steuermilderungen vom 31. März 1926 zu verweisen, das auf Antrag der sozialdemokratischen Partei im Reichstag gleichzeitig eine Bremse hinsichtlich der Mietzinsbildung brachte dahingehend, daß die gesetzliche Miete im Reiche bis zum 1. April 1927 100% der Friedensmiete nicht übersteigen darf. Eine derartige gesetzliche Bindung hinsichtlich der Mietpreisbildung ist wirtschaftswidrig, wenn nicht gleichzeitig durch gesetzgeberische Maßnahmen auch verfügt wird, daß die den Mietpreis ausschließlich und nachhaltig bestimmenden Faktoren auf ihr derzeitiges ziffernmäßiges Ausmaß beschränkt werden. Berücksichtigt man weiter, daß das geltend gemachte Motiv für die Einschaltung der Mietpreisbremse die Rücksichtnahme auf die Tragfähigkeit der Masse unter Berücksichtigung der bestehenden wirtschaftlichen Allgemeinlage war, so versteht man nicht, wie die Sozialdemokratie anläßlich des Kampfes um die Aufwertung die Forderung nach 40prozentiger Aufwertung mit einer gesetzlichen Verzinsung bis zu 8% stellen konnte, da die Rückwirkung einer derartigen Aufwertung und Aufwertungsverzinsung auf die Höhe der Mietpreise doch keinen Augenblick zweifelhaft sein konnte. Der Hinweis auf diese Tatsache kennzeichnet allein zur Genüge, in welcher Weise ein reines Wirtschaftsproblem, wie es das Aufwertungsgesetz zweifellos ist, zum Tummelplatz politischer Leidenschaften gemacht wurde — zum Schaden der deutschen Wirtschaft.

Die Frage der Höhe der Aufwertung war bis zu einem gewissen Grade aber aus der Diskussion genommen, insoferne, als die Reichsregierung von Haus aus Rücksichten auf das Abfärben der Aufwertungshöhe bei den privatrechtlichen Forderungen auf diejenigen der aufwertungspflichtigen öffentlichen Schulden zu nehmen hatte, und als auch mit allem Nachdruck an der Absicht festgehalten wurde, die aus der Entschuldung der Hypothekengläubiger freiwerdenden Zinsverpflichtungen im Interesse der Finanzen der Länder und Gemeinden nutzbar zu machen. Mit anderen Worten, die Reichsregierung ließ den durch die Aufwertung (d. h. Abwertung) entstandenen Nutzeffekt nicht dem Schuldner, sondern beanspruchte diesen für die öffentliche Hand, in Form der Geldentwertungsausgleichsabgabe (Mietzinssteuer und Wohnungsbauabgabe). Für den Hausbesitz war die Höhe der Aufwertung, soweit es die dauernden Lasten in Gestalt der Zinsen betrifft, von untergeordneterer Bedeutung, weil es an sich nicht wesentlich ist, ob er eine höhere Zinsendienstverpflichtung gegenüber dem Gläubiger hat, oder eine niedrigere Zinsverpflichtung und eine Steuerlast. Die niedrigere Aufwertung gewinnt praktisch nur Bedeutung in Ansehung der Schuldverpflichtung bezüglich des Kapitals. Insoferne ist der Hausbesitz augenblicklich durch die niedrigere Aufwertung begünstigt. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, daß die Grundstücke, die letzten Endes Träger und Sicherheit der Aufwertungshypotheken sind, durch die Zwangswirtschaft beträchtlich in ihrem Wert gesunken sind. Denn die Behauptung vom „erhaltenen Sachwert", weil doch die für die Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten haftenden Objekte noch vorhanden seien, ist ein hohles Schlagwort, da wohl die Sache, aber nicht der Wert mehr vorhanden ist, der sicherlich auch dann nicht geschaffen würde, wenn eine höhere Aufwertung gesetzlich verfügt worden wäre.

Ob und inwieweit der deutsche Hausbesitz aber jemals in den Genuß des Nutzeffektes der Auf- bezw. Abwertung infolge verminderter Schuldenlast kommen wird, entzieht sich heute der Beurteilung. Zwar ist die Geldentwertungsausgleichsabgabe befristet bis zum 1. April 1928; dagegen ist die Frage vollkommen offen, was zu diesem Zeitpunkt an deren Stelle treten wird. Heute schon operiert man in den

Reihen der Nutznießer und zum Teil in der Reichsregierung ernsthaft mit dem Gedanken, die Mietzinssteuer, über deren rohe Form und unsoziale Wirkung einstimmige Auffassung herrscht, in eine ablösbare Amortisationsrente umzuwandeln. Diese Forderung erhob der Bayerische Städtetag, wie auch der Deutsche Städtetag; damit würde die Mietzinssteuer ohne Zweifel verewigt werden. Eine solche Maßnahme wäre nicht nur von tiefgreifender Bedeutung für den deutschen Hausbesitz, sondern müßte notwendigerweise auch die Aufwertungsfrage neu aufrollen und wäre auch von katastrophalen Einwirkungen auf den gesamten Realkredit.

Jedenfalls sind sowohl diese Pläne — die in einem späteren Kapitel noch behandelt werden —, wie auch der Umstand, daß die Aufwertungshypotheken in ihrer Totalität zu einem Stichtage der Fälligkeit unterliegen, der Anlaß, daß von stabilen Verhältnissen beim deutschen Hausbesitz auf geraume Sicht nicht gesprochen werden kann, und daß noch bedeutende Fragen am deutschen Grundstücksmarkt ihrer Lösung harren. Von der endgültigen Lösung dieses Fragenkomplexes aber wird sowohl der Zukunftswert des deutschen Hausbesitzes ebenso nachhaltig beeinflußt, wie die künftige Mietpreisentwicklung im Deutschen Reiche.

Die Auswirkung der Hypothekenaufwertung für den privaten Miethausbesitz.

Das Aufwertungsgesetz bedeutet einen Wendepunkt in der neueren Geschichte der deutschen Wohnungspolitik; es ist ein Schritt vorwärts auf dem Wege, den Hausbesitz wieder wirtschaftlich zu machen und dadurch befruchtend auf die Wirtschaft im Wohnungswesen und gleichzeitig damit auf die Gesamtheit zu wirken.

Die bisherige Methode, dem Hausbesitz vermittels der Zwangswirtschaft jeden Ertrag zu nehmen, unterhöhlte nicht nur die Existenz des Hausbesitzes, beseitigte nicht nur jedwede Achtung vor fremdem Eigentum, sondern sie untergrub auch dessen Steuerkraft, sie zerstörte den Realkredit und vernichtete gleichzeitig damit den Sparsinn des Volkes, sie verschärfte ferner die Wohnungsnot, erstickte jede Initiative des privaten Bauunternehmens und vergrößerte somit die Arbeitslosigkeit; sie ist die Hauptursache der Verschleuderung des deutschen Grund und Bodens an das Ausland.

Erst als das unsinnige Wüten der Notenpresse eingestellt werden mußte und dem deutschen Staate damit die Möglichkeit genommen war, den Finanzbedarf durch die Mittel der Inflation zu decken, besann man sich auf die in einem gesunden Hausbesitz ruhende Steuerkraft und sah die Möglichkeit, über diese hinaus die in den Friedensmieten enthaltenen Beträge für Hypothekenzinsen, die durch die Entwertung der Hypotheken frei geworden waren, bei einer das Gesetz der Wirtschaftlichkeit ohnedies fordernden Anpassung der Mieten an die gegenüber der Vorkriegszeit wesentlich gesteigerten Herstellungskosten von Neuwohnungen, für den allgemeinen Finanzbedarf dienstbar zu machen. In der Finanz-

not, in der sich der Staat durch die drückenden Reparationslasten des Versailler Vertrages befindet, mag dieses Vorgehen seine Berechtigung finden.

So war mit einem Schlage der im Rausche der Millionen und Milliarden aus dem Wirtschaftsleben ausgeschaltete Hausbesitz der Mittelpunkt des Streites zwischen Staat und Hypothekgläubigern; für die Zwecke beider war eine notwendige Voraussetzung, daß der Hausbesitz wieder wirtschaftlich gestaltet wird und für den Hausbesitz selbst kam es darauf an, daß bei der Beilegung des Streites unter allen Umständen auch seine begründeten Rechte gewahrt werden.

Diesem Bestreben des Staates, auf vorgenannte Weise einen Weg zu finden, den Staatshaushalt auszugleichen, stand das Verlangen der Hypothekgläubiger gegenüber, die durch die Hypotheken gesicherten Forderungen aufzuwerten und damit war zwangsweise die Folgerung verknüpft, die zur dinglichen Sicherheit dienenden Objekte, soweit sie durch die Zwangswirtschaft bisher entwertet waren, durch Lösung der Fesseln und Zubilligung von Erträgnissen einen normalerweise auf diesen ruhenden Wert wiederzugeben.

Da es unmöglich ist, nachträglich allen das durch die Inflation Verlorene wieder zu ersetzen, kann einem Kreis von Personen nicht allein das Recht zugestanden werden, für sich eine Ausnahmestellung zu beanspruchen und eine vollständige Wiederherstellung ihrer durch die Inflation untergegangenen Forderungen zu verlangen. Das Argument, daß das zur Sicherheit der Forderung dienende Objekt mehr oder minder seinen Wert erhalten, kann nicht für die Beurteilung maßgebend sein. Denn die Forderung als solche ist wie jede andere durch die Entwertung untergegangen; die Form der Sicherheit für die Forderung (Hypothek) ist von sekundärer Bedeutung.

Im Mittelpunkt der ganzen Aufwertung steht daher die steuerliche Erfassung der durch die begrenzte Aufwertung frei gewordenen Beträge. Der private Schuldner hat für seine abgestoßenen Schulden dem Reiche eine Leistung zu machen, der entrechtete Gläubiger hat sich mit der vom Gesetz bestimmten Aufwertung zufrieden zu geben. Das ist der Grundgedanke, auf dem sich alle weiteren Einzelheiten des Aufwertungsgesetzes aufbauen.

Soweit es sich dabei um den durch die Zwangswirtschaft in seiner Vertragsfreiheit stark beschränkten Hausbesitz handelt, ist dem Schuldner durch Zubilligung von Zinsen für nur einen Teil seines Eigenkapitals, sofern dieses im Rentewert seinen Ausdruck findet, ungerechterweise sein im Hause angelegtes Erwerbskapital bis auf die Höhe der Hypothekenaufwertung wegkonfisziert. Die 3. StNVO. schon bestimmte in Ergänzung ihrer Aufwertungsvorschriften, daß das Eigenkapital um ein Drittel gekürzt in Ansatz zu bringen ist. Das diese Bestimmung ablösende Finanzausgleichsgesetz billigt dem Eigentümer nur die Verzinsung für 25% seines Kapitals[84]) zu. Diese Regelung bedeutet in Verbindung der noch bestehenden Zwangswirtschaft eine teilweise Enteignung des Hauseigentümers und ist eine durch nichts gerechtfertigte Einseitigkeit, solange andere Gruppen von Sachwertinhabern sich der freien und ungestörten Ausnutzung ihres Besitzes erfreuen können. Im Zusammenhange damit darf darauf hingewiesen werden, daß die Landwirtschaft in Bayern, die durch das AufwG. ebenso weitgehend entschuldet wurde, wie der städtische Hausbesitz, sowohl von der Mietzinssteuer wie von der Bauabgabe befreit ist.

Die Auswirkung auf die Miete des nun wieder eingeführten Zinsendienstes ergibt sich aus nachstehender Betrachtung:

Das fremde und eigene Kapital ist bei sinn- und begriffsmäßiger Auslegung des § 27 Abs. III des Finanzausgleichsgesetzes vom 10. August 1925 als eine einzige Vorkriegshypothek zu denken in Höhe des vollen Friedenswertes des Grundstückes. Die Verzinsung dieser auf 25% aufgewerteten fingierten Generalhypothek ist in die gesetzliche Miete einzurechnen. Wenn man sich nun den Vorkriegswert eines Mietgrundstückes als das Produkt der 14- bis 18fachen Friedensmiete vorstellt, diese fingierte Hypothek von 14- bis 18fache Friedensmiete auf 25% = $^1/_4$ aufgewertet bezw. abgewertet denkt, so sind für die Verzinsung nachfolgende Prozentsätze der Friedensmiete in den einzelnen Jahren notwendig:

---

[84]) Vergleiche Seite 19.

1925 bei einem Zinssatz von 1,85[36]					$\frac{16^{35}}{4}$	mal	$\frac{1,85}{100}$	Fried.M.	= 7,4%
1926	„	„	„	3%	$\frac{16}{4}$	„	$\frac{3}{100}$	„	= 12 „
1927	„	„	„	3 „	„	„	„	„	= 12 „
ab 1928	„	„	„	4 „	$\frac{16}{5}$	„	$\frac{5}{100}$	„	= 20 „

Anders ausgedrückt ist für Zinsendienst notwendig:

im Jahre	1925	7,4%	× 12 =	88,8%	einer	Monats-Friedensmiete	
„ „	1926	12 „	× 12 =	144	„	„	„
„ „	1927	12 „	× 12 =	144	„	„	„
und ab	1928	20 „	× 12 =	240	„	„	„

Untersucht man nun die gesetzliche Miete daraufhin, so läßt sich feststellen, daß nicht in allen Ländern diese Forderung im vollen Maße berücksichtigt wurde. In Bayern z. B. wurde für das Jahr 1925 ein 10prozentiger Zuschlag auf die Friedensmiete für diese Zwecke erst ab 1. August gewährt, ohne daß vorher der Zinsendienst, wie in vielen anderen Ländern, durch Ermäßigung der Mietzinssteuer nach Maßgabe des § 28 der bis zum Inkrafttreten des Finanzausgleichsgesetzes geltenden 3. StNVO. seine Abgeltung gefunden hätte. Für das Jahr 1925 standen insgesamt nur 50% einer Monatsfriedensmiete für diese Zwecke dem Hausbesitzer zur Verfügung, während 88,8% notwendig gewesen wären; sonach waren es 38,8% zu wenig. Da aber der Hausbesitzer auf alle Fälle die Verzinsung der auf seinem Hause ruhenden aufgewerteten Hypotheken gesetzlich zu leisten hatte, war dem bayerischen Hausbesitz die ihm nach Reichsgesetz zustehende Verzinsung seines Eigenkapitals genommen und mußte, da diese Beträge nur für die Verzinsung von rund 36,5% des Vorkriegswertes des Hauses ausreichten und die normale Belastung zwischen 70—80% schwankte, ganz erhebliche Beträge aus eigener Tasche bezahlen. Auch für das Jahr 1926 reicht ein 10prozentiger Zuschlag in der

[35]) Bei dieser Berechnung ist das arithmetische Mittel 16 genommen; eine genaue Festlegung dieser Berechnung ist nicht möglich, weil nicht allein der Bruttomietertrag, sondern auch andere Faktoren für den Wert des Hauses mitbestimmend waren, wie z. B. Lage, Alter, Ausstattung des Objektes und hievon die Vermietbarkeit, die Kosten der Gebäudeunterhaltung usw. bedingt wurden. Häuser in bevorzugter Wohn- und Geschäftslage erzielten auch höhere Preise; wie Anwesen in peripheren Stadtgegenden und solche mit hohem Alter auch zu niedrigeren Preisen verkauft wurden.

[36]) Durchnitt für 1925:

$$1 \text{ Halbjahr } 1{,}2\%;\ 1 \text{ Halbjahr } 2{,}5\% = \frac{2{,}2 + 2{,}5}{2} = 1{,}85\%.$$

Monatsmiete (seit 1. Februar 12%) nicht aus und es ist, will man nicht in den gleichen Fehler der Wohnungspolitik wieder verfallen, eine Erhöhung ebenso erforderlich, wie es im Interesse des Rechtsempfindens notwendig ist, daß für die im Jahre 1925 dem Hausbesitz ungerechterweise vorenthaltenen Beträge ein Äquivalent geschaffen wird.

Das Aufwertungsgesetz bringt zu Gunsten des Hausbesitzes eine Änderung in den Rangverhältnissen der Hypotheken insofern, als dem Eigentümer nach jeder Hypothek, die innerhalb der mündelsicheren Grenze liegt, eine freie Rangstelle in Höhe von 25% des aufgewerteten Rechts zusteht.[37]) Bei normaler Belastung wirkt sich das so aus, daß der Hausbesitzer zwischen der ersten Hypothek, die bis zur mündelsicheren Grenze im Regelfall gegangen ist, und der zweiten Hypothek einen freien Rang in Höhe der aufgewerteten ersten Hypothek erhält. Es ist unbedingt gerechtfertigt, das Kreditbedürfnis des Eigentümers in der Weise zu befriedigen, nachdem die ihn genug drückende Zwangswirtschaft sich an und für sich als Kreditsperre seit ihrem Bestehen auswirkt. In Anbetracht der aufgewerteten Hypotheken und der Wegnahme der Erträgnisse bis auf einen geringen Bruchteil, was den Belehnungswert der Häuser unter das aufgewertete, im Hause investierte Kapital drückt, wäre es dem Hausbesitzer unmöglich gewesen, an letzter Stelle Geld aufzunehmen. Das Aufwertungsgesetz sichert dem Eigentümer einen Rang, der es ihm ermöglicht, das in seinem Hause ruhende Vermögen zu mobilisieren, ohne gezwungen zu sein, sein Haus bei den derzeitig schlechten Verhältnissen zu verkaufen. Er wird dadurch in die Lage versetzt, innerhalb der mündelsicheren Grenze Geld aufzunehmen für große Reparaturen und Verbesserungen, welcher die abgewirtschafteten Häuser in besonderem Maße bedürfen, und um die Abfindung nachstelliger Hypotheken in die Wege zu leiten.

Da der deutsche Hausbesitz sich zu einem großen Prozentsatz auf Mittelstand und Gewerbetreibende erstreckt, ist es wenigstens einem Teil dieser durch die Inflation besonders schwer geschädigten Kreise möglich, das im Hause angelegte Eigenkapital in Betriebsmittel zum Aufbau einer

[37]) Vergleiche Seite 12.

neuen Existenz oder zur Wiederbelebung ihres bestehenden Geschäftes umzusetzen.

Wenn auch im Augenblick die Geldknappheit die Aufnahme von Geldern nicht vollständig ausschließt, so sind doch in erhöhtem Maße durch den Mangel an langfristigen Geldern erhebliche Schwierigkeiten und Gefahren für den Hausbesitz bei der Verwertung seiner freien Rangstellen gegeben.

Heute nach der endgültigen Regelung der Aufwertungsfrage sind geblieben die herabgewirtschafteten Häuser, deren Sachwert durch die kaum tragbare Steuerlast rund zur Hälfte weggesteuert ist, die aufgewerteten Goldhypotheken und die Aufrechterhaltung der Zwangswirtschaft. Damit ist der Ertrag nach wie vor durch gesetzliche Vorschriften auf das Mindestmaß beschränkt, teilweise bis heute jede Rente für den Hausbesitz negierend. Von der Rente aber ist — wie oben angeführt — der Wert der Häuser abhängig, der wiederum die Grundlage für die Beleihung und deren Höhe bildet. Die Unrentierlichkeit der Häuser ist eine Hauptursache für die Unmöglichkeit den freien Rang des Eigentümers zu verwerten, wobei noch zu berücksichtigen ist, daß bei der Beschaffung von neuen Krediten die vielfach damit verbundene Ablösung der alten Hypotheken ebenfalls eine wichtige Rolle spielt. Nebenher können heute langfristige Kredite nur mit sehr hoher effektiver Verzinsung, die keinenfalls dem Produktivgrad der allgemeinen Wirtschaft, am allerwenigsten der Rentabilität der zwangsbewirtschafteten Häuser entspricht, aufgenommen werden. Eine immer größer werdende Verschuldung und letzten Endes der Ruin des Hausbesitzers sind die unausbleiblichen Folgen.

Um aus dieser üblen Lage zu kommen, und endlich wieder zu einer vernünftigen Bewirtschaftung seines Besitzes zu gelangen, sieht sich der Hausbesitz neben der unabweislichen Forderung einer besseren Würdigung seiner Verhältnisse durch die gesetzgebenden Faktoren genötigt, zwei Schwierigkeiten zu überwinden: Einmal die Ablösung der nunmehr mit 25% im Regelfall aufgewerteten Hypotheken, dann die Beschaffung von Dauerkrediten in genügender Höhe zu erträglichen Bedingungen als Ersatz für die Aufwertungshypotheken. Nebenher ist noch das Reparaturkreditbedürfnis zu befriedigen.

Der Zentralverband deutscher Grund- und Hausbesitzervereine hat es sich deshalb zur Aufgabe gestellt, die beiden Schwierigkeiten zu lösen. Stadtrat Josef Humar, München, Mitglied des Reichswirtschaftsrates und Vorsitzender des Zentralverbandes, schuf einen Plan zur Lösung dieser Fragen durch eine Selbsthilfe des organisierten deutschen Hausbesitzes.[38]) Diese Selbsthilfeorganisation will die alten aufgewerteten Hypotheken in feste Formen bringen, so daß dem Hausbesitz die Rückzahlung bezw. Prolongation keine Schwierigkeiten macht und neue Kredite, und zwar Produktivkredite, dem Hausbesitzer zur Verfügung stellen, die in früherer Zeit vielfach beliebten großen Abzüge, Provisionen, Damnos und dergleichen, die bei der Geldknappheit in noch erhöhtem Maße zu befürchten sind, auf ein Mindestmaß herabsetzen, wenn nicht unmöglich machen, die Verzinsung möglichst gleichmäßig gestalten.

Die Tätigkeit zur Erreichung dieser Zwecke hat sich nach zwei Richtungen hin zu erstrecken, die auf folgendem Grundgedanken beruhen: Einmal in der Verwertungsmöglichkeit der Eigentümergrundschulden und dann in einem auf die Dauer von 20 Jahren berechneten Sparsystem. Die Verwertung der Grundschulden ist so gedacht, daß die Hausbesitzer sich für die ihnen nach § 7 des Aufwertungsgesetzes zustehenden Eigentümergrundschulden nach § 1195 BGB. einen Grundschuldbrief auf sich selbst ausstellen lassen. Diese Grundschuldbriefe sind dann dem in Frage kommenden Kreditinstitut abzutreten. Weiter hat der den Grundschuldbrief an die Gesellschaft übereignende Eigentümer die Verpflichtung, auf die Dauer von 20 Jahren jährlich einen Beitrag an die Gesellschaft zu entrichten, der 20 Mark für je 1000 Mark aufgewerteter Hypothek entspricht. Die Gesellschaft übernimmt als Gegenleistung bei Fälligkeit die Rückzahlung der ersten Hypothek und ist bei der Regelung der nachstelligen Hypotheken behilflich; ferner sorgt sie für Bereitstellung von Mitteln für notwendige Instandsetzungsarbeiten und andere Fälle.

Das System beruht auf nachstehender Grundlage.

Die Abtretung der Grundschuldbriefe ermöglicht dem Institut die Beschaffung der notwendigen Mittel und durch

[38]) Humar, „Der Wiederaufbau des städtischen Realkredites", Schriften des Zentralverbandes deutscher Grund- und Hausbesitzervereine.

die Einzahlung der Sparbeträge und ihre entsprechenden Anlagen auf Zins und Zinseszins findet in 20 Jahren eine Admassierung auf das $2^1/_2$fache der eingezahlten Beträge statt, so daß der Hausbesitzer mit den Spargeldern tatsächlich nur $^2/_5$ des Hypothekenbetrages in bar einbezahlt. Verkauft der Hausbesitzer sein Haus vor Ablauf der 20 Jahre, so wird ihm die eingezahlte Summe mit 4% Jahreszinsen zurückbezahlt. Gelangt die Hypothek nicht zur Zurückzahlung, so wirkt die Einzahlung der Sparbeträge als Sparkasse und wird ihm der $2^1/_2$fache Betrag nach 20 Jahren in bar ausbezahlt.

Die technische Durchführung ist der im Jahre 1916 gegründeten deutschen Hauptbank für Hypothekenschutz A.G., Berlin, übertragen, deren Aktienmehrheit sich im Besitz des Zentralverbandes des deutschen Haus und Grundbesitzervereins befindet, so daß die Gefahr des Ueberhandnehmens anderer Einflüsse ausgeschaltet wird.

Nun liegen bereits vertragliche Abmachungen mit einzelnen Gläubigergruppen vor, z. B. mit dem Sparkassen- und Giroverband, mit der Gemeinschaftsgruppe der Deutschen Hypothekenbanken, mit den öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten (die Verhandlungen mit den privaten Versicherungsanstalten schweben noch), nach denen diese Gläubiger sich verpflichten, ihre Hypotheken im Jahre 1932 im Regelfalle und bei pünktlicher Zinszahlung nicht fällig zu machen. Soferne ein Hausbesitzer Schuldner einer dieser Vertragsgläubiger ist, braucht deshalb die Eigentümergrundschuld nicht abgetreten zu werden, weil die Notwendigkeit anderer Kapitalbeschaffung — und nur zu diesem Zweck sollte ja die Eigentümergrundschuld verwertet werden — entfällt. Die Abtretung der Eigentümergrundschuld wird deshalb nur in den Fällen praktisch, wo — wie dies vornehmlich in einzelnen Gebieten Norddeutschlands der Fall ist — Privatgläubiger in Frage kommen.

Die Bedingungen, unter denen die einzelnen Mitglieder dieser Gläubigergruppen ihre Kapitalien über den 1. Januar 1932 liegen lassen, sind naturgemäß verschiedenartig und bedingt durch die Liquidationsverpflichtungen dieser Gläubiger ihrerseits nach Maßgabe der Bestimmungen des Aufwertungsgesetzes. Nur eine Bedingung läuft bei allen Vereinbarungen mit; der Schuldner muß dem Hypothekenschutz

angeschlossen sein, weil das in Ansehung des Sparsystems die Gewähr für die planmäßige Rückzahlung bietet.

Der Hypothekenschutz der Deutschen Hauptbank ist kein starres System und kann aus den vorgenannten Gründen im Hinblick auf die verschiedenartigen Gläubiger auch kein starres System sein. Er muß sich den jeweiligen Verhältnissen anpassen, wobei aber das Ziel immer das gleiche bleibt: Schutz der Aufwertungshypotheken, Abnahme der Sorge für die Kapitalbeschaffung bei Fälligkeit, sowie systematische Entschuldung.

Bei der Festsetzung einer Umlaufszeit des Hypothekenschutzes von 20 Jahren ist eine durchschnittlich $8^1/_4$prozentige Verzinsung zugrundegelegt. Mit Rücksicht darauf jedoch, daß man mit einer Senkung des Zinsfußes notwendigerweise rechnen muß und niemand vorhersagen kann, wie die Zinsentwicklung in den nächsten 20 Jahren erfolgt, sehen die Bestimmungen ein Sicherheitsventil vor, wonach die Deutsche Hauptbank im Falle der Zinssenkung berechtigt ist, das Vertragsverhältnis über 20 Jahre hinaus zu verlängern. Für den Eigentümer aber bedeutet dies praktisch keinen Nachteil, denn wenn er auch einige Jahre länger als 20 Jahre zahlen muß, so kommt ihm das dadurch wieder zugute, daß der Zinsfuß für die neuen Hypotheken, die an Stelle der Aufwertungshypotheken am Fälligkeitstermin treten müssen, gesunken ist.

Zusammenfassend kann wohl gesagt werden, daß ein Gelingen dieses Planes in dieser oder ähnlicher Form genau so sehr im Interesse der Hypothekgläubiger wie der Hypothekschuldner und der gesamten deutschen Wirtschaft liegt.

Eine Erleichterung und ein Anreiz für die vorzeitige Zurückzahlung der Hypotheken, also vor dem 1. I. 1932, ist durch den in der Durchführungsverordnung zum Aufwertungsgesetz bestimmten Zwischenzins geschaffen. Die Höhe des Zwischenzinses war zunächst mit 9% festgelegt, wurde aber mit der Erleichterung des Geldmarktes vom 1. April 1926 ab auf 8% herabgesetzt. Der Barwert einer am 1. I. 1932 fälligen Aufwertungsforderung beträgt demnach:

Zeit der Rückzahlung	1926 %	1927 %	1928 %	1929 %	1930 %	1930 %
Januar	77,86[39])	86,88	90,71	92,77	95,00	97,40
Februar	78,19[39])	87,19	90,88	92,95	95,19	97,61
März	78,53[39])	87,50	91,05	93,14	95,39	97,83
April	84,20	87,82	91,23	93,33	95,60	98,05
Mai	84,50	84,14	91,40	93,52	95,80	98,27
Juni	84,80	88,46	91,59	93,71	97,01	98,49
Juli	85,10	88,79	91,77	93,91	96,23	98,73
August	85,39	89,10	91,93	94,08	96,41	98,93
September	85,68	89,42	92,09	94,26	96,60	99,13
Oktober	85,97	89,73	92,26	94,44	96,70	99,34
November	86,27	90,06	92,43	94,62	97,00	99,56
Dezember	86,57	90,38	92,60	94,81	97,20	99,78

[39]) Unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von 9%.

Anmerkung: Es ist mit einer monatlichen Zahlung der Zinsen des aufgewerteten Rechtes gerechnet. Bei längeren Zahlungsperioden tritt für jeden Monat, für den am Auszahlungstermine noch keine Zinsen gezahlt sind, in der Zeit vom 31. Dezember 1927 0,25%, ab 1. Januar 1928 0,42% hinzu.

Je höher der Diskont ist, umso größer ist natürlich der Anreiz für den Schuldner, seine Aufwertungsschuld vorzeitig abzutragen. Ein möglichst baldiges Verschwinden aller Aufwertungsforderungen liegt unbedingt im Interesse aller Wirtschaftskreise.

Die steuerliche Erfassung der durch die begrenzte Aufwertung frei gewordenen Beträge und die Auswirkung auf den privaten Miethausbesitz.

Wie schon eingangs erwähnt, steht die steuerliche Erfassung der durch die begrenzte Aufwertung freigewordenen Beträge — beim Miethausbesitz der Teil der Miete, der die Verzinsung des im Hause investierten Kapitals darstellt — in Form der Geldentwertungsausgleichsabgabe im Mittelpunkt der Aufwertung.

Diese Steuer wurde eigentlich schon eingeführt durch die 3. StNVO. vom 14. Februar 1924, durch die den Ländern die Ermächtigung gegeben wurde, im Zusammenhang mit der Regelung des Mietwesens vom bebauten Grundbesitz eine Geldentwertungsausgleichssteuer zu ihren Gunsten zu erheben. Und schon bei der Lesung des Ermächtigungsgesetzes am 8. Dezember 1923 führte der damalige Reichsfinanzminister Dr. Luther aus, daß durch die Abstoßung der Hypotheken und die bisherige künstliche Niedrighaltung der Mieten in unserer Wirtschaft ein Hohlraum entstanden sei, der steuerlich erfaßt werden müßte.

Dieser Gedanke wurde auch fortgesponnen beim Aufwertungsgesetz, wo sich die Begründung der Regierung zu diesem Gesetzentwurf über die Grundlage einer derartigen Steuer wie folgt ausspricht:

„Die starke Beteiligung der öffentlichen Hand rechtfertigt sich dadurch, daß die aus der Friedenszeit auf dem Hausbesitz ruhenden Hypothekenlasten heute auch bei Berücksichtigung der Aufwertung eine verhältnismäßig geringe Belastung darstellen. In der Friedenszeit waren etwa 20 bis 25% der Miete für Betriebs- und Instandsetzungskosten aufzuwenden, der Rest diente zur Verzinsung des investierten Kapitals, von dem im allgemeinen höchstens ein Fünftel eigenes Kapital darstellte, während vier Fünftel fremdes Kapital waren. Es mußte demnach, wenn man 15% der Miete für die Verzinsung

des Eigenkapitals in Ansatz bringt, unter normalen Verhältnissen 60 bis 65% der Miete für den Zinsen- und Tilgungsdienst fremder Hypotheken aufgewendet werden. Selbst wenn man unter den heutigen Verhältnissen dem Hauseigentümer für Betriebs- und Instandsetzungskosten einen wesentlich höheren Prozentsatz der Miete zubilligen muß, um die während des Bestehens der Zwangswirtschaft vielfach zurückgestellten Instandsetzungsarbeiten nachzuholen, so kommt demgegenüber die Belastung mit dem Zinsen- und Tilgungsdienst fremder Hypotheken aus der Friedenszeit überwiegend in Fortfall. Wollte man unter diesen Umständen die erhöhte Miete im vollen Betrage dem Eigentümer zufließen lassen, so würde dieser in einer Zeit, in der alle sonstigen Vermögen infolge der Gestaltung unserer Wirtschaft erhebliche Substanzverluste erlitten haben, eine außergewöhnliche Begünstigung erfahren. Bei der außerordentlichen Finanznot der Länder und Gemeinden erschien es daher geboten, diese Quelle für die Zwecke der allgemeinen Finanzwirtschaft den Ländern und Gemeinden zu erschließen, zumal ein anderes Mittel, die Einnahmen und Ausgaben in den Haushaltungen der genannten öffentlichen Körperschaften in Ausgleich zu bringen, nicht vorhanden ist."

Die Hauszinssteuer beruht darauf, den aus der beschränkten Aufwertung der Hypotheken frei gewordenen Betrag der Verzinsung steuerlich für die Allgemeinheit zu erfassen.

Bei objektiver Beurteilung und Würdigung der Finanznot des Staates ist in diesem Rahmen dem Prinzip nach gegen eine Steuer, die diesen Zweck verfolgt, nichts einzuwenden.

Die gesetzlichen Bestimmungen und ihre Durchführung in Form der „Hauszinssteuer" gehen aber weit über dieses Maß hinaus, denn sie erfassen auch im gleichen Maße die Beträge, die für die Verzinsung des Eigenkapitals in der Friedensmiete enthalten waren. Es ist bereits oben in anderem Zusammenhang dieses Vorgehen näher gekennzeichnet und dessen Nichtberechtigung begründet worden.

Da die Hauszinssteuer keine „Mietzinssteuer" ist, die den Wohnungskonsum besteuern will, trägt sie einen falschen Namen, der zu Unrecht gegen sie wirkt, denn für den Mieter ist es gleichgültig, ob die von ihm zu zahlende Miete zu

Zinszahlungen an den Hypothekgläubiger verwendet werden oder in die Staatskasse wandern, solange als die Miete dadurch nicht über eine normale freie Miete gesteigert wird und dem Hausbesitzer die zur Instandhaltung nötigen Beträge belassen werden. Man hat daher auch schon ihren Charakter besser treffende Namen, wie z. B. „Geldentwertungsausgleichsabgabe", „Gebäudeentschuldungssteuer" für sie offiziell eingeführt.

Solange auf dem Gebiete des Wohnungswesens nicht wieder die freie Wirtschaft eingeführt ist, welche die Miete für sämtliche Wohnungen auf wirtschaftlicher Basis aufbaut, wirkt die Mietzinssteuer bis zu diesem Zeitpunkt — soweit sie zum allgemeinen Finanzbedarf verwendet wird — durch ihre Erhebung als Abgabe auf den Wohnungskonsum in äußerstem Maße antisozial. Denn 1. verwendet nach dem Schwab'schen Gesetz eine Familie umsoweniger Prozente ihrer Ausgaben auf die Wohnungsmiete, je wohlhabender sie ist und 2. ist der Quadratmeter benutzter Wohnfläche umso teurer, je kleiner die Wohnung ist.[40])

Die Mietzinssteuer belastet demnach die Mieter doppelt progressiv, steigend vom Reichtum und Einkommensüberfluß nach dem Einkommensmangel und der Armut hin, also doppelt entgegen dem Prinzip der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit.

Aus diesen Gründen ist ihre Verwendung für den allgemeinen Finanzbedarf auf das unumgänglich Notwendigste zu beschränken und baldmöglichst vollständig für die Wohnungsbautätigkeit zu fordern. Denn, bei der ausschließlichen Verwendung zur Herstellung von neuen Wohnungen wirkt sie nicht als Steuer, sondern stellt eine Abgabe dar, deren Zweck unmittelbar dem pflichtigen Objekt zum Vorteil in Ansehung auf die dadurch ermöglichte Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft gereicht. Mieter und Vermieter sind an einer Bessergestaltung der Wohnungslage interessiert (wenn das bei den Mietern zum Teil nicht der Fall ist, so liegt dies an der Kurzsichtigkeit dieser Kreise). Der Vermieter, weil ihm mit Behebung der größten Wohnungsnot ein unabweisbarer Anspruch auf Beseitigung der Wohnungs-

[40]) Dr. Bechtel, Jahrbuch für Nationalökonomie und Statistik, Band 121, Oktober 1923.

zwangswirtschaft zusteht; die Mieterschaft, weil dadurch das Bedürfnis nach Neuwohnungen befriedigt wird, die Loslösung der Arbeitskraft von der Scholle erfolgt und damit die Besserausnützung des Arbeitsmarkts gegeben ist, ferner eine leichtere Anpassung der Wohnung an Veränderungen in der Familie und den Vermögens- und Einkommensverhältnissen ermöglicht ist.

Welch ausschlaggebenden Faktor das Erträgnis der Mietzinssteuer für die Ausgleichung des Staatshaushaltes heute bildet, geht daraus hervor, daß bei der Begründung des Finanzausgleichsgesetzes[41]) der Mindestertrag der Mietzinssteuer für das Jahr 1925 nach Abzug von bereits 400 Millionen für Mittel zur Förderung der Neubautätigkeit mit einer Milliarde[42]) angesetzt ist und im bayerischen Haushaltplan[43]) die Mietzinssteuer allein 1924 nahezu das Ergebnis der Einkommensteuer Bayerns von 1914 erreichte, 1925 bereits um 9,5 Millionen und 1926 um 16,5 Millionen übertrifft. Dies ist umso bedeutungsvoller, wenn man bedenkt, daß die Einkommensteuer 1914 den Hauptteil der direkten Steuern Bayerns darstellte.

Der Verlauf der Mietzinssteuer in Bayern läßt sich aus Tabelle Nr. VI ersehen und die Höhe in den andern deutschen Ländern am 1. Januar 1926 und am 1. August 1926 zeigen uns die Tabellen Nr. VII und VIII.

Nur subsidiär und sekundär wird die Bautätigkeit mit den Mitteln der Hauszinssteuer heute gefördert. Durch die 3. StNVO. war lediglich bestimmt, daß 10 vom Hundert des Steuererträgnisses zu Neubauzwecken zu verwenden ist. Das an dessen Stelle tretende Finanzausgleichsgesetz von 1925 beschränkte dann die Verwendung der Steuer für den allgemeinen Finanzbedarf.[44]) Die letzte Wandelung erfuhren diese Bestimmungen durch die Änderung des Finanzausgleichsgesetzes vom 10. Aug. 1926 (RGBl. 1925 I S. 256/57),

[41]) Reichstag, III 1924/25 Drucks. Nr. 802.

[42]) Zum Vergleiche seien die Schätzungen der wichtigsten anderen Einnahmen angeführt: Einkommen- und Körperschaftssteuer 2 Milliarden, Umsatzsteuer 1,5 Milliarden, Grundvermögenssteuer 0,77 Millionen, Steuer- aus Gewerbebetrieb 0,475 Millionen, Reinüberschüsse der Betriebsverwaltung der Länder 0,232 Millionen, Reinüberschüsse der Betriebsverwaltung der Gemeinden u. s. f. 0,420 Millionen.

[43]) Siehe Tabelle VIII.

[44]) Siehe Seite 19.

wonach zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs bis zur Erreichung der vollen Friedensmiete nicht weniger als 20 und nicht mehr als 30 v. H. der Friedensmiete erhoben werden dürfen. Erhöht sich die Friedensmiete über diesen Satz hinaus, so darf von dem Mehrbetrage der Miete höchstens ein Fünftel für den allgemeinen Finanzbedarf beansprucht werden. Soweit die Steuer nicht für den allgemeinen Finanzbedarf vorbehalten ist, ist sie zur Neubauförderung zu verwenden. Für diese Zwecke müssen in den zwei Jahren vom 1. April 1926 bis zum 31. März 1928 vor Inanspruchnahme für allgemeinen Finanzbedarf mindestens 15 bis 20 v. H. der Friedensmiete zur Verfügung gestellt werden.

Die Sachlage ist daher zurzeit die, daß nunmehr reichsrechtlich ein Höchstsatz für den allgemeinen Finanzbedarf neben einem Mindestsatz für die Förderung der Neubautätigkeit festgesetzt ist. Das Aufkommen und die Verwaltung der Steuer ist Ländern und Gemeinden überlassen. Das Reich hat von der Mietzinssteuer nur den indirekten finanziellen Vorteil, daß es die Überweisungen aus der Einkommen- und Körperschaftssteuer nicht stärker anzuspannen braucht. Nach wie vor können die Länder (wie z. B. Bayern bereits ausgeführt) auch eine andere Steuer zu Bauzwecken einführen, was dann die Hauszinssteuer ausschließlich zu einer allgemeinen Finanzsteuer macht.

Die einschneidende Auswirkung der Mietzinssteuer auf den städtischen Hausbesitz ist unverkennbar. Nachdem die Wohnung ein unentbehrliches Bedarfs- und Kulturgut ist, müßte die fiskalische Ausnutzung auf das unbedingt Notwendigste eingeschränkt bleiben. Da sie schematisch nach dem Mietertrag erhoben wird, nimmt sie auf die Höhe der Verschuldung und damit auch auf die durch das Aufwertungsgesetz herbeigeführte Entschuldung nicht in wünschenswerter Weise Rücksicht und wirkt sich infolgedessen unterschiedlich auf den Steuerpflichtigen aus. Dieser Mangel wird durch die in den einzelnen Ländern verschieden geregelten Steuererleichterungen im Hinblick auf unbelastete und nur bis zu einer bestimmten Höhe belastete Anwesen lediglich für einen kleinen Teil der städtischen Mietgrundstücke beseitigt, denn die überwiegende Mehrzahl der Häuser fällt nicht unter diese Steuererleichterung genießenden Anwesen.

Die Mietzinssteuer belastet den Hausbesitz auch für nicht vermietete und für solche Räume, für die keine gesetzliche Miete entrichtet wird.

Die Mietzinssteuer hindert in erheblichem Umfange den organischen Kapitalbildungsprozeß durch Vorwegbesteuerung des kapitalbildenden Elements der eigentlichen Miete.

Sie wirkt sich aber in hauswirtschaftlicher Beziehung namentlich deshalb ungünstig auf den Hausbesitz aus, weil infolge der Vorzugsstellung der Mietzinssteuer im Finanzausgleichsgesetz im Rahmen der Mietpreisbildung die Zubilligung der für die Verzinsung, die Abgeltung der Wohnlasten, Instandsetzung und Instandhaltung der Häuser in der wirtschaftlich erforderlichen Höhe verhindert wird. Die dem Hausbesitzer als ausschließlichem Steuerschuldner auferlegte Haftung auch für die von dem Mieter nicht gezahlte Mietzinssteueranteile zwingt den Hausbesitzer zu erheblichen Zubußen und setzt ihn der Willkür der Steuerbehörden aus. Andererseits bedeutet die Haftung des Hausbesitzers, daß der Staat und die Gemeinde das Odium, gegen zahlungsunwillige und zahlungsunfähige Mieter zur Hereinholung des Steueranteils vorzugehen, von sich auf den Hausbesitzer abwälzen.

Die Mietzinssteuer ist aber auch geeignet, für die Zeit nach Aufhebung der Zwangswirtschaft ihren schädlichen Einfluß auszuüben. Wie Dr. Otto von Mering[45]) schreibt, wird durch die Mietzinssteuer dem Hausbesitzer selbst für die Zeit nach Aufhebung der Zwangswirtschaft die Aussicht genommen, aus seinem Hause einen Ertrag herauszuwirtschaften, der den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen ohne staatliche Einwirkung entsprechen würde. Jedoch ist die Steigerung der Hauszinssteuer aus rein volkswirtschaftlichen Gründen — abgesehen von den Erwägungen der Gerechtigkeit und der Sozialpolitik — einigermaßen begrenzt und ist auch bei freier Wohnungswirtschaft nicht möglich, die volle Spanne zwischen der gegenwärtigen Miete und den Mieten der Neubauten zu Gunsten des Staates in Anspruch zu nehmen. Die Grenze liegt dort, wo infolge der Höhe der Hauszinssteuer es für den Hausbesitzer vorteilhafter wird, Raubbau zu treiben, als das Haus ordnungsgemäß zu bewirtschaften.

[45]) Dr. Otto Freiherr von Mering, „Die Steuerlast in Deutschland".

Wegen der Bedeutung der Hauszinssteuer sei die Begründung von Dr. von Mering hier wörtlich wiedergegeben:

„Angenommen, die Miete betrage allgemein durchschnittlich 150% der Friedensmiete und die Besitzer der alten Häuser hätten 100% Hauszinssteuer zu zahlen, während die übrigen 50% zur Deckung der sonstigen Lasten, der Reparaturen usw. zur freien Verfügung des Eigentümers ständen. Unter der weiteren Voraussetzung freier Wirtschaft ist dieser nun in der Lage, über sein Eigentum bis zu einem gewissen Grade frei zu verfügen; angenommen, er habe für die sogenannten Betriebskosten (Grundsteuer, Wassergeld usw.) weitere 15% der Friedensmiete aufzuwenden, so blieben ihm immer noch 35% teils für Instandsetzung, teils für eigene Verwendung. Was die Instandsetzung anbetrifft, so könnte er die Ausgaben hierfür zwar nicht ganz umgehen, aber doch in ziemlich weiten Grenzen einschränken oder ausdehnen. Gesetzt, die volle Instandsetzung kostete 30%, so blieben ihm selbst nur 5% der Friedensmiete, falls er bestrebt wäre, das Haus in tadellosem Zustande zu erhalten; wenn er aber nur die unvermeidlichen Reparaturen vornähme, so würde es ihm unter Umständen möglich sein, anstatt 5% 20% oder gar 25% für sich zurückzubehalten, und sein wohlverstandener wirtschaftlicher Vorteil würde ihn tatsächlich hierzu zwingen. Nehmen wir an, das Haus hätte noch eine praktische unbeschränkte Lebensdauer, wenn jährlich durchschnittlich 30% der Friedensmiete zur Instandsetzung verwendet und lediglich 5% zurückbehalten, dagegen eine Lebensdauer von nur 10 Jahren, wenn er nur 10% der Friedensmiete für Reparaturen usw. ausgeworfen und 25% zurückbehalten würden; dann ergäbe sich für den Hausbesitzer folgende Vermögenslage zu Beginn der zehnjährigen Periode bezw. nach ihrem Ablauf, sofern ein hypothekenfreies Haus mit einer Friedensmiete von 10000 Mark als Grundlage angenommen wird und ferner angenommen wird, daß die nicht für die Hauserhaltung verwendeten Summen erspart werden:

Wert des Hauses zu Beginn der zehnjährigen Periode gleich dem kapitalisierten Betrag des jährlichen Reinertrages von 500, das sind 5000 Mark (angenommener Landeszinsfuß von 10%).

1. Fall: Wert des Hauses nach Ablauf der zehnjährigen Periode zuzüglich der ersparten Summen, wenn das Haus fortlaufend bestens instand gesetzt wird:

5000 Mk. unveränderter Grundstückswert
plus 5000 Mk. (10 mal jährlich 500 Mk. ohne Berücksichtigung der Zinseszinsen)

Summa: 10000 Mk.

2. Fall: Wert der ersparten Summen nach Ablauf der 10 Jahre unter gleichzeitiger Annahme eingetretener Wertlosigkeit des Hauses, falls auf eine Instandhaltung verzichtet wird: 10 mal jährlich 2500 Mk. = 25000 Mk. ohne Berücksichtigung der Zinseszinsen.

Es ergibt sich, daß es für den Hausbesitzer privatwirtschaftlich unbedingt vorteilhaft ist, mit dem Haus Raubbau zu treiben, selbst auf die Gefahr hin, in absehbarer Zeit ein wertloses Haus zu besitzen. Auch ist das Resultat grundsätzlich kein anderes, wenn infolge etwas geringerer Hauszinssteuer der jährliche Ertrag bei solider Bewirtschaftung auf 1000 Mk., bei Raubbau auf 3000 Mk. gesteigert wird; denn der zehnfache Betrag der jährlichen Ersparnis bei solider Bewirtschaftung zuzüglich des unveränderten Hauswertes ist auch dann kleiner als der zehnfache Betrag der jährlichen Ersparnis im Falle von Raubbau für sich allein genommen:

10000	+	10000	<	30000
(10 mal 1000)		Hauswert		(Ersparnis bei Raubbau)

Erst wenn der jährliche Ertrag bei solider Bewirtschaftung sich auf 2000, bei Raubbau auf 4000 Mk. beläuft, würde die wirtschaftliche Lage des Hausbesitzers in beiden Fällen die gleiche sein:

20000	+	20000	=	40000
(10 mal 2000)		Hauswert		(10 mal 4000)

Wenn derartige Erwägungen dem Hausbesitzer heute noch vielfach fern liegen, so ist der Grund darin zu suchen, daß die noch bestehende Zwangswirtschaft die Aussicht für die Zukunft verschleiert, während andererseits das Bestreben, in den „Sachwerten“ zu bleiben, noch heute nicht vollständig geschwunden ist.“

Die Unzulänglichkeiten der Mietzinssteuer in ihrer heutigen Form sind so offensichtlich, daß sich die Länder und Gemeinden nicht ungern von ihr trennen würden. Daraus

resultieren die Vorschläge zu ihrer Abänderung, die bereits früher kurz gestreift wurden und nachstehend kurz umrissen werden sollen.

Der Bayerische Städtebund[46]) hat im Anschluß an ein Referat „Das Wohnungsbauproblem und die Forderungen der Städte" des Oberbürgermeisters Knorr am 3. Oktober 1926 in München unter anderem folgenden Antrag an die Bayerische Staatsregierung beschlossen:[47])

„Die notwendige Voraussetzung hierfür (für ein durchgreifendes Wohnbauprogramm) ist eine gründliche Umgestaltung der jetzt unwirtschaftlich und unsozial wirkenden und einzig auf dem Mietzins aufgebauten Hauszinssteuer und einer wirtschaftlich gerechteren und sozialeren Grundlage durch ein Reichsrahmengesetz. Als geeigneten Weg hierzu erachten wir die Umwandlung der Hauszinssteuer in eine ablösbare Rente in der Höhe des Betrages, der bei dem einzelnen Haus infolge Entwertung der Hypothekschuld jährlich eingespart wird..."

Auf der heurigen Jahrestagung des Deutschen Städtetages ist im Anschluß an ein Referat des Präsidenten Dr. Mulert eine Entschließung[48]) angenommen worden, wonach die Hauszinssteuer in eine individuell zugemessene ablösbare Amortisationsrente umgewandelt werden soll. Dr. Mulert weist darauf hin, daß die jetzige Form der Hauszinssteuer zahlreiche berechtigte Angriffspunkte biete, daß sie aber mit Rücksicht auf den Finanzbedarf und für Wohnbauzwecke nicht entbehrt werden könne. Sie müsse aber entsprechend ihrem Charakter als Geldentwertungsausgleichssteuer individuell und auf den Geldentwertungsgewinn abgestellt ausgestattet werden. Dies könne nur geschehen, wenn sie die Form einer öffentlichen Rente annehme. Der Hausbesitzer soll an Stelle der jetzigen Hauszinssteuer eine jährliche Rente an den Staat zahlen und zwar in der Höhe der durch die Abwertung der Hypotheken (Kapitalminderung und Zinsminderung) eingetretenen Ersparnisse. Die Rente solle ablösbar gemacht werden und dadurch dem Hausbesitz ermöglichen, sich von der Staatsschuld zu befreien.

---

[46]) Veröffentlicht in der Münchener Tagespresse „M. N. N." 5. Oktober 1926.
[47]) Veröffentlicht in der Tagespresse.
[48]) Grund- und Hausbesitzerzeitung, Jahrgang 1926, Nr. 42.

Es fehlt aber auch nicht an gewichtigen amtlichen Stimmen, die gegen die „Staatliche Wohnungsrente“ sind. So haben sich die nachstehend genannten Verbände, und zwar:

Der Deutsche Preußische Landkreistag,
der Reichsstädtebund,
der Deutsche Landgemeindetag und
der Preußische Landgemeinde-Verband West,
der Verband der Preußischen Landgemeinden

in einer Entschließung[49]) vom 25. September 1926 in ablehnendem Sinne wie folgt geäußert:

„Alle Hypothekengläubiger würden erneut — und zwar dann mit Recht — ihre Forderungen geltend machen, wenn ihre alten, dinglichen gesicherten Ansprüche mißachtet würden und nun aus den von ihnen früher beliehenen Grundstücken, die angeblich eine höhere Aufwertung nicht tragen können, eine zugunsten der öffentlichen Hand fließende Rente gezogen werden soll. Dadurch würde die gesamte Aufwertungsfrage wieder ins Rollen gebracht.

Die vorgeschlagene ablösbare Grundrente soll nach dem Gesichtspunkte individueller Leistungsfähigkeit des Grundstücks ausgestaltet werden. Ihre Nichteintragung würde deshalb dem öffentlichen Glauben des Grundbuches widersprechen. Wird aber eine Eintragung ins Grundbuch notwendig, so scheitert die praktische Durchführbarkeit an der Tatsache, daß die Bereinigung der Grundbuchblätter infolge der Aufwertungsgesetzgebung noch jahrelang dauert. Im übrigen mag hier dahingestellt bleiben, ob sich der Vorschlag mit dem Ziel nach Vereinfachung der Verwaltung vereinigen läßt.

Eine vorzeitige Ablösung dieser Rente wäre nur möglich durch Aufnahme anderweitiger Schuldkapitalien, die dem Geldmarkt entzogen werden müßten. Man erreicht also nur eine Auswechslung von Kapitalansammlung und Schuldaufnahme und belastet mit dieser Verschiebung unnütz Geldmarkt und Wirtschaft.

Die einmal festgesetzte Rente würde ihrer Höhe nach festliegen und somit in keinem Verhältnis stehen zu den wechselnden wirtschaftlichen Bedürfnissen, vor allem

[49]) Druckschrift vom 25. IX. 1926.

nicht zum Finanzbedarf. Sie widerspricht daher dem Grundsatz gesunder Finanzpolitik, nicht mehr als unbedingt notwendig der Wirtschaft zu entziehen, sowie Einnahmen und Ausgaben alljährlich miteinander ins Gleichgewicht zu bringen. Das entspricht weder den Belangen der Steuergläubiger, noch denen der Steuerschuldner. Der finanzpolitisch bisher nicht übliche Ersatz öffentlicher Abgaben durch privatrechtliche Belastung des Eigentums bringt der Wirtschaft keine Erleichterung, dagegen erneute Angriffspunkte gegen die öffentliche Verwaltung.

Grundstücke für sich allein können nicht — losgelöst von der allgemeinen Volkswirtschaft — mit einer Rente belastet werden, deren Höhe sich nach der Entlastung richtet, die der Grundstücksbesitzer durch die Inflation erfahren hat. Hierdurch entständen zahllose Ungerechtigkeiten, die sich aus Zufälligkeiten erklären; z. B. je nachdem, ob die Aufnahme einer Hypothek oder die Inanspruchnahme anderer Kreditquellen stattfand, ob das Grundstück den Eigentümer nachträglich wechselte oder nicht usw. Auch würden u. a. diejenigen Hausbesitzer von einer Heranziehung ihrer Inflationsgewinne verschont, die erst in der Inflationszeit billig gekauft haben.

Die Frage der Erfassung von Inflations- oder Deflationsgewinnen bei einzelnen Berufsgruppen oder einzelnen Vermögensgegenständen ist nach den bisherigen Vorschlägen nicht lösbar, vielleicht niemals lösbar gewesen. Praktisch kann deshalb nur eine allgemeine öffentliche Abgabe ungerechtfertigte Bereicherungen aus derartigen Gewinnen erfassen. Vorliegenden Falles wird daher im wesentlichen eine stärkere Belastung des Gebäudebesitzes durch vorhandene Steuern in Betracht kommen, worauf im folgenden nochmals aus anderen Gründen hingewiesen wird.“

Der deutsche Hausbesitz steht diesen Absichten auf Umwandlung der Hauszinssteuer in eine ablösbare Annuitätenrente ablehnend gegenüber, weil die Einführung einer Rente geeignet ist, den Charakter der jetzigen Mietzinssteuer zu

ändern und aus einer ausgesprochenen und gesetzlich anerkannten Übergangsbelastung eine Dauerbelastung des Grundstücks zu machen. Die Einführung einer Rente zu Gunsten des Staates wäre, wirtschaftlich betrachtet, nichts anderes, als eine wirkliche Zwangsgrundschuld, wie sie in ähnlicher Form bereits vor einigen Jahren in den Bereich staatlicher Erwägungen getreten ist; damals stützte sie sich auf die angebliche „Wertsteigerung", die in Wirklichkeit nichts anderes war als der Ausdruck des sinkenden Geldwertes, und heute soll sie sich stützen auf den „Geldentwertungsgewinn", der in Wirklichkeit nur das Spiegelbild eines ungeheuren Substanzverlustes gerade beim Hausbesitz war.

In diesem Zusammenhange muß auch die Frage gestreift werden — auch wenn eine politische Bindung seitens des Reichskabinetts oder auch eine Stellungnahme zu dem aufgeworfenen Problem im Augenblick noch nicht vorliegt — wie man es rechtlich und moralisch vertreten zu können glaubt, eine Rente aus dem Haus — von der Tragfähigkeit ganz abgesehen — sich selbst zuzuführen, wo doch seit Jahren nicht mit Unrecht behauptet wurde, daß eine höhere Entschädigung als die im Aufwertungsgesetz für die Hypothekengläubiger vorgesehene an diese nicht geleistet werden könne. Wenn wirklich jemand ein Anrecht auf eine Rente aus dem Haus hat, dann sind es die durch die Wohnungszwangswirtschaft und die durch die Inflation geschädigten Hypothekgläubiger und die Hausbesitzer für ihr Eigenkapital. Durch eine Staatsrente auf lange Sicht würde dokumentiert, daß die höhere Aufwertung bezw. die höhere Verzinsung der Hypotheken nur deshalb nicht möglich war, weil sich der Staat an der Aufwertung laufend beteiligen wollte.

Die ablösbare Rente würde tatsächlich zu einer Ewigkeitslast werden, die der Hausbesitzer kaum mehr los wird. Eine Garantie, daß der Eigentümer die Rente nicht bloß theoretisch, sondern auch praktisch für alle Zeiten ihres Bestehens auf den Mieter abwälzen kann, kann und wird der Staat nicht geben. Man braucht sich zudem nur ferner vorzustellen, daß nach vorsichtigen Schätzungen die Aufwer-

tungshypotheken gegenwärtig rund 15 Milliarden betragen, die zum großen Teil 1932 fällig werden und bezüglich deren das Rückzahlungsproblem bei weitem nicht durchwegs geklärt ist. Würde zu diesen Privatlasten noch eine Staatslast hinzutreten, die auf alle Fälle einmal abgelöst werden muß, so würde das bestimmt den deutschen Hausbesitz — namentlich in Ansehung des Fortbestandes der Zwangswirtschaft — vor eine Belastungsprobe stellen, der er kaum gewachsen sein dürfte.

ANHANG:

Allgemeine Folgeerscheinungen der wirtschaftswidrigen Behandlung des privaten Miethausbesitzes in der Gesetzgebung und die heutigen Staatsmaßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot.

Als unmittelbare Folge der Mißachtung der ökonomischen Gesetze beim Miethausbesitz setzte ein starker Rückgang der Produktion ein.[50])

Kredit und damit die Produktion reagieren sofort auf jede Hemmung der freien Wirtschaft. Das Kapital wendet sich in erster Linie dorthin, wo die sichersten und aussichtsreichsten Gewinnchancen liegen. Diese aber waren mit der Einführung der Zwangswirtschaft, die einseitig den Schutz des Mieters verfolgte, und der künstlichen Niedrighaltung der Mieten, auf den Wohnungsbaumarkt vollständig unterbunden. Wohl bestand und besteht für den Neubau keine Zwangsvorschrift hinsichtlich der Miete und der Freiheit des Mietvertrages, aber der Mieter selbst fehlt für die neuen Wohnungen, solange die auf der Ertragswirtschaft aufgebauten Mieten das den künstlich niedrig gehaltenen Mieten angepaßte Einkommen übersteigen.

Aber auch die zahlungskräftigen Elemente der Mieterschaft haben eine begreifliche Abneigung gegen die Abwanderung in Neubauwohnungen, solange die erheblichen Preisunterschiede in Altwohnungen und Neubauwohnungen bestehen, die gegenwärtig etwa 40 bis 50% betragen, wobei es sich aber durchwegs um Neubauten handelt, die mit öffentlichen Mitteln unterstützt sind.

Nicht zu verkennen ist außerdem, daß das private Bauunternehmertum und die private Wirtschaft, ohne deren Initiative die Wohnungsnot niemals behoben werden kann, ein Mißtrauen gegen die Gesetzgebung hegt und befürchtet, daß die Neubauten eventuell künftighin der Zwangswirtschaft in irgendeiner Form unterstellt werden. Dieses Mißtrauen ist auch nach den schon in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen nicht unbegründet. Es darf in diesem Zusammenhange darauf hingewiesen werden, daß das Mieterschutzgesetz (in seiner Fassung vom 1. Juni 1923) im Verordnungswege (nämlich durch Verordnung vom 24. Dezember 1923, RGBl. I S. 1247 § 33) dahin ergänzt wurde, daß nach Anordnung der obersten Landesbehörden die Vorschriften der §§ 1—31 MSchG. auch Anwendung zu finden haben auf die durch „Um- oder Einbauten neugeschaffenen Räume, die nach dem

[50]) Siehe Tabelle Seite 56.

1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden und für die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gewährt worden sind". Von dieser Ermächtigung hat sowohl Bayern wie auch Preußen Gebrauch gemacht; Preußen konstruierte dabei den Begriff „Unterstützung aus öffentlichen Mitteln" sogar dahin, daß es diese Voraussetzung schon bei Gewährung eines rückzahlbaren öffentlichen Darlehens gegeben erachtete, soferne der Zinsfuß unter dem üblichen Zinsfuß sich bewegte. Derartige gesetzgeberische Maßnahmen und ein solcher Vollzug lassen naturgemäß die Besorgnis gerechtfertigt erscheinen, daß auch Neubauten unter Umständen nicht vor einer Zwangsbewirtschaftung sicher sind.

Auf diese Weise führte die Zwangswirtschaft in der Vergangenheit zu einer vollständigen Lahmlegung der privaten Bauinitiative auf dem Gebiete von Mietwohnungen, und zwar zu einer Zeit, in der sich noch nicht solch hohe Zinssätze für Leihkapital herausgebildet hatten, die eine Verrentung der erhöhten Baukosten durch Angleich der Mieten und mittelbar der Einkommenshöhe an diese unmöglich machten. Und auch heute ist die Zwangswirtschaft noch ein erheblicher Widerstand gegen eine umfangreiche Neubautätigkeit. Die Zerstörung der natürlichen Grundlagen des Wohnungsmarktes vermehrte die Wohnungsnot in solchem Maße, daß gegenwärtig rund 600 000[51]) Wohnungsuchende und deren Angehörige nur durch Überbelegung der Wohnungen im alten Hausbesitz untergebracht werden können.

Was dieser Zustand für ein Elend und für Gefahren in gesundheitlicher, geistiger und sittlicher Beziehung in sich schließt, hat der Vorsitzende der am 6. Juni 1925 in Erfurt stattgefundenen Tagung der Vereinigung der Wohnungsämter, Dr. A. Gut, treffend mit den Worten ausgedrückt, daß „dieses Wohnungselend der Zerstörer unmeßbarer sittlicher und ethischer Werte ist, der Vernichter ungezählter Familien" (Ehezerrüttung, Ehescheidung) und daß „sechs Jahre solcher Wohnungsnot bedeuten, daß ungezählte Tausende jener fürchterlichsten Volksseuche, der Lungentuberkulose, zum Opfer fallen, Tausende widerlichen Geschlechtskrankheiten ... und daß nicht nur Erwachsene, sondern auch unsere Jugend täglich und stündlich diesen Gefahren für

[51]) „Deutscher Städtetag" a. o. O.

Körper und Geist ausgesetzt ist, denen sie auf die Dauer unmöglich widerstehen kann, so daß sie körperlich und sittlich verkommt."

Eine der bedenklichsten Erscheinungen ist weiter, daß die Wohnungsnot die von der Verfassung gewährleistete Freizügigkeit illusorisch macht. Sie fesselt den Arbeiter an den Geburts- bezw. augenblicklichen Wohnort, indem es diesem überhaupt nicht oder nur zu außergewöhnlichen Bedingungen möglich ist, anderwärts eine Wohnung zu bekommen und verhindert somit den Zug zur geeignetsten und damit lohnendsten Arbeitsstätte. Anderseits bildet die Arbeitskraft einen so entscheidenden Produktionsfaktor der europäischen Höchstleistungswirtschaft, daß durch seine Fesselung an die Scholle sofort der wirtschaftliche Ausleseprozeß in Richtung auf die leistungsfähigsten Unternehmungen gebremst und mehr und mehr abgestoppt wird. Scheinbare soziale Fortschritte der angeblich „sozialen Regelung" der Wohnungsfrage werden so auf die Dauer durch die Unterdrückung der fortschrittlichen Entfaltung der nationalen Produktionskräfte erkauft und auf die Dauer muß dieser scheinbare soziale Fortschritt an der Tatsache internationaler Überflügelung zerbrechen.

Die Gesundung der Wohnungsverhältnisse bedeutet für das deutsche Volk eine ernste Lebensfrage. Regierung und Parlament haben daher unter Hintansetzung von parteipolitischen Erwägungen in erster Linie all die Maßnahmen zu treffen, welche die rascheste Beseitigung dieser Notzustände verbürgen.

Solange nicht der Mietertrag eines Hauses eine angemessene Verzinsung des angelegten Kapitals, sowie die Betriebs- und Instandsetzungskosten deckt, kann an eine energische Bekämpfung und Überwindung des bestehenden Wohnungsmangels durch ausschließlich private Bautätigkeit nicht gedacht werden. Anderseits wird die Miete eines Neubaues nur dann in der hiezu erforderlichen Höhe bezahlt, wenn das Einkommen der Masse der Bevölkerung mit solchen Mietzinsen im Einklang steht; und das kann wiederum nur dadurch erreicht werden, daß auch die Mieten in den alten bestehenden Häusern die gleichen wie in den neuen sind,

denn nur dann beeinflußt der Durchschnittssatz der Miete den Index der Lebenshaltung, der letzten Endes für die Bildung des Einkommens entscheidend ist.

Bei der Berechnung der Rentabilität nach den heutigen Baukosten darf jedoch die gegenwärtig effektive Zinshöhe von 10 bis 12% und darüber für die Verzinsung des Baukapitals nicht zugrundegelegt werden, da diese Zinshöhe als anormal bezeichnet werden muß und es undenkbar ist, daß sie Ausdruck des Produktivitätsgrades der deutschen Wirtschaft ist. Eine rund 300prozentige Erhöhung der Friedensmiete, wie sie die heutigen Baukosten in Verbindung mit den heutigen Zinssätzen erfordern, würde fraglos für das gesamte Wirtschaftsleben untragbar sein.

Jedenfalls aber ist eine Miethöhe, die der Steigung der Baukosten Rechnung trägt, als Mindestmaß anzusehen, um auf die Dauer eine erfolgreiche Bekämpfung der Wohnungsnot durchzuführen, denn als volkswirtschaftlich wichtiger Bedarf kann nur jene Konsumtion anerkannt werden, für deren Befriedigung die Konsumenten bereit sind, ein Entgelt zu zahlen, das auf gleicher Höhe steht, wie das Entgelt in den übrigen Bedarfsrichtungen der Volkswirtschaft.[52]) [53])

Diese Mindesthöhe ergibt sich aus nachstehender Betrachtung:

In Friedenszeit kostete die regulierte, baureif hergestellte Baustelle in den Wohngegenden z. B.	Mk. 40000.—
Das hierauf errichtete Anwesen (angenommen)	Mk. 100000.—
zusammen:	Mk. 140000.—

Die Mieten in diesen Häusern sind anzusetzen mit 100%. Heute bezahlt man für dieselbe Baustelle

hochgerechnet	Mk. 30000.—
Die Baukosten betragen nach dem gegenwärtigen Bauindex 1,6 =	Mk. 160000.—
zusammen:	Mk. 190000.—

Bei der Verschiedenartigkeit der Bauplätze und der uneinheitlichen, besonders heute durch mannigfache außer den

[52]) Gustav Cassel „Theoretische Sozialökonomie".
[53]) Vergleiche hiezu Tabelle IX.

Wirtschaftsgesetzen liegende Faktoren beeinflußte Preisbildung ist es unmöglich, den Anteil der Bauplatzkosten an den Gesamtherstellungskosten generell zu bestimmen. Nimmt man an, daß bei zunehmender Bautätigkeit die Bauplatzpreise die Tendenz einschlagen werden, sich dem allgemeinen Preisniveau[54]) allmählich zu nähern, und daß durch rationellere Herstellung der Baustoffe der Bauindex[55]) auf 1,5 der Vorkriegszeit sich senken läßt, so ist für absehbare Zeit eine Miete von mindestens 140% [56]) nötig. Diese Annahme ist umsomehr berechtigt, nachdem der dieser zugrunde liegende Zinsfuß von 4,5% der Vorkriegszeit in absehbarer Zeit für Deutschland nicht in Frage kommen dürfte und eine geringe Erhöhung dieses Zinssatzes eine eventuell weitergehende Verbilligung der Baukosten ohne weiteres ausgleicht.

Das Ziel der Wohnungspolitik muß daher eine möglichst nahe Anpassung aller Mieten an die heutigen Baukosten sein und bis zur Senkung der Zinssätze und Bildung von genügend Leihkapital durch staatliche Maßnahmen die Bautätigkeit von Mietwohnungen unter jeweils größtmöglichster Berücksichtigung der normalen Wirtschaftsordnung zu fördern; damit ist die Forderung verbunden, mit der Besserung der Wohnungsnot die Zwangswirtschaft systematisch abzubauen.

Im Vordergrund der staatlichen Maßnahmen steht heute die Finanzierung des Wohnungsbaues durch die Gewährung von staatlichen Darlehen. Diese Form der staatlichen Wohnungsbauförderung verfolgt den Zweck, das zum größten Teil fehlende langfristige Leihkapital für die Bautätigkeit zu ergänzen und durch niedrige Zinssätze bezw. Verzicht auf diese die hohen Zinssätze des Privatkapitals in der Gesamtverzinsung der Herstellungskosten auszugleichen.

Die Hingabe der öffentlichen Gelder erfolgt nach den von den einzelnen Ländern hiefür ausgearbeiteten Bedingungen

---

[54]) Siehe Tabelle IX.

[55]) Siehe Tabelle X.

[56]) Die über 140% gehenden Herstellungskosten können bei der Verrentung durch Steuerbefreiung ausgeglichen werden. Nach der Verordnung vom 23. Juni 1924 genießen in Bayern Haussteuerfreiheit Gebäude mit Mietwohnungen und Eigenheime, die in den Jahren 1924 und 1925 neu aufgeführt wurden und zwar auf die Dauer von 10 Jahren. Für die Jahre 1926 und 1927 ist es in Aussicht genommen. In den anderen Ländern sind ähnliche Bestimmungen bereits vorhanden.

und Vorschriften.[57]) Ganz allgemein werden die Baudarlehen nur für die Herstellung von Klein- und Mittelstandswohnungen gewährt, die den Anforderungen entsprechen, die an gesunde, zweckmäßig eingeteilte und solid gebaute Dauerwohnungen zu stellen sind und zwar in Form von tilgbaren Hypotheken gegeben. Die Höhe des Baudarlehens ist auf einen bestimmten Anteil der gesamten Baukosten beschränkt. Für Bayern lautet die hier einschlägige Bestimmung für das Jahr 1926, daß das staatliche Darlehen höchstens zwei Drittel der Gesamtherstellungskosten betragen darf, wobei noch das Maximaldarlehen für eine Wohnung auf 5000 Mk. (in Preußen im Regelfalle auf 3000 Mk.) festgesetzt ist. Dieser Maximalbetrag entspricht den Herstellungskosten für eine Wohnung von 7500 Mk. Da aber diese nach Tabelle XII mit ca. 11 150 Mk. anzusetzen sind, ist diese Zweidrittelteckung der Herstellungskosten durch das staatliche Darlehen heute nicht gegeben. Anderseits belehnen die Banken heute die Kleinwohnungsbauten nur mit 30 bis 35% der Herstellungskosten, so daß ohne Berücksichtigung der Bauplatzkosten — legt man das Maximaldarlehen von 5000 Mk. zu Grunde — noch ein Fehlbetrag von 2300 Mk. bis 2800 Mk. bleibt. Dies ergibt für ein Miethaus mit 10 Wohnungen einen Fehlbetrag von durchschnittlich 25 500 Mk. Es findet sich nun kaum ein Bauunternehmer, der neben der Tragung der Kosten des baureif fertiggestellten Bauplatzes noch weiteres Eigenkapital für die Errichtung des Baues zur Verfügung stellt, denn dies würde — nachdem bei der Verarmung des deutschen Volkes die Abnehmer der fertiggestellten Häuser fehlen — eine Festlegung seines Betriebskapitals bedeuten, abgesehen davon, daß bei Verwendung von Privatkapital mit einer effektiven Zinshöhe von 11% in diesem Maße die Gesamtverzinsung der direkten Baukosten auf 200% der Vorkriegszeit steigen würde.

Durchschnittliche Herstellungskosten			Herstellungskosten der gleichen Wohnung 1913
(Bauindex 1,6) Mk. 11 150.—			Mk. 6970.— zu 4,5%
Durch Staatsdarlehen gedeckt ohne Zinsverpflichtung	M. 5000.—	Zins	Zins
Privatgeld mit Effektivverzinsung von 11%	„ 6150.—	M. 676,5	Mk. 333.65

[57]) Für Bayern siehe Sonderabdruck aus der „Bayerischen Staatszeitung“ Nr. 302 vom 31. Dezember 1925.

Auch die Mehrzahl der Mieter ist nicht in der Lage, den fehlenden Betrag, der im Verhältnis zur Wohnungsgröße steigt, aufzubringen.

Den einzelnen Gemeinden, die je nach der Intensität der Wohnungsnot und der Größe des Bedarfs ein verschieden starkes Interesse an der Herstellung von Neuwohnungen haben, ist es überlassen, diesen fehlenden Betrag zu finanzieren. Soll die Miete in diesen neu erstellten Wohnungen nur entsprechend der Erhöhung der Herstellungskosten ohne Berücksichtigung der erhöhten Zinssätze festgesetzt werden können, so darf für die Verzinsung der gemeindlichen und staatlichen Darlehen nur ein Zinssatz von rund 1,7% gefordert werden.[58]) Die gemeindlichen Darlehen werden ebenfalls in Form von tilgbaren Hypotheken gewährt und sind für die Gewährung dieser gemeindlichen Darlehen von den einzelnen Gemeinden besondere Bedingungen aufgestellt.[59])

Die Schätzungen über den Fehlbedarf von Wohnungen im Deutschen Reich schwanken zwischen 400000 bis 1,2 Millionen. Der „Deutsche Städtetag“[60]) rechnet mit einem absoluten Fehlbetrag von 600000 Wohnungen und einem jährlichen Neubedarf an Wohnungen durch Bevölkerungszuwachs von 150—170000 Wohnungen.[61]) Die Höhe des Kapitals, welches zur Deckung des Wohnungsbedarfes in den nächsten Jahren notwendig ist, kann nur annähernd berechnet werden, da dieser Berechnung feststehende Unterlagen und Ziffern nicht zugrundegelegt werden können. Die Höhe der Löhne und Materialpreise wird auch noch in der nächsten Zeit Schwankungen unterworfen sein.

Angesichts des Umstandes, daß heute trotz mehrjähriger Förderung des Wohnungsbaues durch Gewährung von öffentlichen Mitteln immer noch ein Fehlbetrag von rund 600000

[58]) Siehe Tabelle XIII.

[59]) Für München siehe „Bedingungen für die Gewährung gemeindlicher Darlehen für Wohnungsbauten im Jahre 1926“, veröffentlicht in der Münchener Gemeindezeitung vom 14. November 1925.

[60]) „Deutscher Städtetag“ Geschäftsstelle Berlin NW 40. Entnommen aus der Zeitschrift des deutschen Städtetages vom 5. Mai 1925, S. 7.

[61]) Vergleiche hiezu die im RABL., Jahrg. 1926 Heft 8 S. 314 ff. veröffentlichten Aufsätze: „Die Wohnungsnot nach dem Ergebnis der Wohnungszählung des Jahres 1925“ vom Regierungsinspektor Vosen im Reichsarbeitsministerium. „Die Bautätigkeit im Deutschen Reiche von 1919 bis 1924“ von Regierungspräsident Grümer, Lüneburg.

Wohnungen registriert werden muß, und daß die Wohnungsneuproduktion mit dem jährlichen Neubedarf für Bevölkerungszuwachs nicht gleichen Schritt hält,[62]) kann als feststehend erachtet werden, daß die bis heute zum Wohnungsneubau zur Verfügung gestellten Mittel unzulänglich sind.

Die Möglichkeit der Aufbringung der Mittel für die volle Befriedigung des Wohnungsbedarfs unter Zugrundelegung des derzeitigen Hypothekenmarktes möge nachstehende Berechnung zeigen:

Jährlicher Mietertrag im Deutschen Reich
geschätzt auf 5000 Millionen.[63])

25% Erhöhung über die Friedensm. = 1250 Mill. = 70% der direkten Baukosten
(auf 125% der Vorkriegszeit für Zwecke des Wohnungsneubaues.)

Privathypotheken 30% d. Baukosten
(Geldgeber: Hypothekenbanken, Sparkassen, Versicherungsanstalten) 550 Mill. = 30% der direkten Baukosten

1800 Millionen

Bei einem Durchschnitt der direkten Baukosten für eine Wohnung von 11200 Mk.[64]) können hievon rund 160000 Wohnungen pro Jahr hergestellt werden, was ca. den jährlichen Neubedarf durch Bevölkerungszuwachs decken dürfte. Eine 25prozentige Steigerung über die Vorkriegsmiete für die Finanzierung des jährlichen Wohnungsbedarfes kann jedenfalls bei einem Lebenshaltungsindex von rund 150,0 ohne Wohnung[64]) als sehr niedrig bemessen und als durchführbar bezeichnet werden.

600000 Wohnungen gegenwärtiger Fehlbetrag im Deutschen Reich.

600000 Wohnungen in 6 Jahren zu ergänzen = pro Jahr 100000 Wohnungen.

Die Baukosten für 100000 Wohnungen:

100000 × 11200	= 1,120 Mill.
30% gedeckt durch Privathypotheken	= 333 Mill.
Mit staatlichen Mitteln zu finanzieren:	784 Mill.

[62]) Siehe Tabelle XIV.
[63]) Zugrunde gelegt bei der Begründung des Finanzausgleichsgesetzes von 1925 (a. a. O.)
[64]) Siehe Tabelle XII.
[65]) Siehe Tabelle IX.

Nimmt man an, daß auf die Dauer von 6 Jahren 15% der Friedensmiete innerhalb der 100prozentigen Miete für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, so ist damit die Beschaffung der nötigen Mittel gesichert.

Angenommen kann werden, daß genügend Bauplätze durch die privaten Bauunternehmer, welche die mit Hilfe der Staatshypotheken finanzierten Bauten errichten, zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem verfügen die meisten Gemeinden über umfangreichen Grundbesitz, der es ermöglichen dürfte, erforderlichenfalls regulierend auf Bedarf und Preis einzuwirken. (Siehe auch Tabelle Nr. 1. „Auswirkung des Verhältnisses der Bauplatzkosten zu den direkten Baukosten.“)

Der sofortigen Durchführung dieses Planes steht entgegen, daß selbst die hiezu erforderliche Steigerung der Miete auf 125% der Vorkriegszeit, obwohl sie, wie im Vorhergehenden bereits ausgeführt, noch um ein gutes Stück hinter dem allgemeinen Lebenshaltungsindex zurückbleibt, nur schrittweise vorgenommen werden kann. Auf der anderen Seite steht der schreiende Wohnungsmangel mit all seinen Folgeerscheinungen, der gebieterisch nach einer sofortigen Abhilfe verlangt.

Bis zur Möglichkeit der erforderlichen Steigerung der Mieten muß daher, will man den Wohnungsmangel heute schon energisch bekämpfen, für die Übergangszeit ein anderer Weg beschritten werden.

An Stelle der unmittelbaren Verbauung der von öffentlichen Stellen gegebenen Gelder ist die Verwendung dieser Gelder zur Verzinsung und Tilgung privater Kapitalien zu fordern. Da heute die Banken bereits ihre 8prozentige Goldpfandbriefausgabe aus Mangel an Hypotheken zeitweise sperren müssen,[66]) so kommt damit klar zum Ausdruck, daß bei einer genügend hohen Verzinsung Geld auch zum Wohnungsbau vorhanden wäre.

Es braucht hier nicht zu untersucht werden, ob diese Gelder bereits wieder admassiertes deutsches Sparkapital sind oder indirekt aus den vom Auslande aufgenommenen Anleihen oder direkt vom Auslande stammen.

[66]) Aus der Tagespresse entnommen.

Dieser Weg hat aber zur Voraussetzung, daß die von der öffentlichen Hand bereitgestellten Gelder zur Verzinsung und Tilgung dieser Privatkapitalien nicht nur jeweils, wie das bisher der Fall ist, auf ein einziges Jahr gegeben werden, sondern daß die Zusage bestimmter Geldbeihilfen auf eine bestimmte Anzahl von Jahren festgelegt wird. Dieser Weg wurde in München schon praktisch gegangen. Weil aber die Mietzinssteuer, die ja bis zum 1. April 1928 befristet ist, über diesen Zeitpunkt hinaus nicht bestimmt in Rechnung gesetzt werden konnte — ungeachtet des Umstandes, daß sie zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich nicht von der Bildfläche verschwinden wird — mußte zu einer anderen Einnahmequelle geschritten werden. München hat den Wasserzins um 1 Pfg. pro cbm erhöht, was eine Reineinnahme von rund 450000 Mk. im Jahre erbringt; mit diesem Betrag ließ sich ein Bauprogramm (Sonderbauprogramm) mit rund 14 Millionen Mark finanzieren, wodurch 1001 Wohnungen gebaut werden.

Unter Anspannung aller Kräfte möge es bis zum Wiederaufblühen der deutschen Wirtschaft nach vorerwähntem Plane ermöglicht werden, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung zu sichern.

TABELLEN

Tabelle I

Hypothekenbewegung in Preußen der städtischen Bezirke von 1895—1914.*)

(Stat. Jahrbuch für Bayern)

Städt. und gewerblich benutzte Grundstücke				
Jahr	Eintragungen	Löschungen	%	
1895	1676,64	991,32	59,0	
1896	1643,53	892,26	54,3	
1898	1869,28	835,30	44,6	
1900	1914,12	809,77	42,3	
1902	2457,97	1222,09	49,7	
1904	3004,64	1473,26	49,0	ungewogenes arithmetisches Mittel 54,13 %
1906	3193,77	1566,40	49,0	
1908	2860,68	1587,04	55,5	
1909	3174,65	1656,95	52,2	
1910	3292,73	1770,93	52,0	
1911	3205,05	1709,75	53,0	
1912	2505,47	1536,89	61,3	
1913	2145,83	1440,72	67,1	
1914	1446,52	994,32	68,8	

*) Beträge in Millionen Mark.
% = auf 100 Mk. Eintragungen treffen Löschungen.

Tabelle II

Hypothekenbewegung in Bayern r. d. Rh. [1])

(Stat. Jahrbuch für Bayern)

Städt. und gewerblich benützte Grundstücke				
Jahr	Eintragungen	Löschungen	%	
1895	281,0	179,1	63,7	
1896	331,5	193,9	58,5	
1897	367,9	179,1	48,7	
1898	435,3	197,0	45,3	
1899	408,6	191,0	46,8	
1900	388,8	209,4	53,9	
1901	362,0	224,4	62,0	
1902	331,5	252,9	76,3	
1903	371,4	286,1	77,1	ungewogenes
1904	282,4	213,1	75,5	arithmetisches
1905	263,8	189,2	71,7	Mittel
1906	264,5	202,9	76,7	62,45 %
1907	269,9	164,9	61,1	
1908	278,1	175,8	63,2	
1909	337,6	204,2	60,5	
1910	348,5	220,5	63,3	
1911	385,6	215,2	55,8	
1912	374,2	193,6	55,8	
1913	235,2	150,6	64,0	
1914	239,9	165,7	69,0	

[1]) Beträge in Millionen Mark.
% = auf 100 Mk. Eintragungen treffen Löschungen.

Tabelle III

Umrechnungsverhältnis der Papiermark in Reichsmark nach der Tabelle zum Aufwertungsgesetz.

1918	10	PMk.	= 6.35	GMk.	1	GMk.	= 1.55	PMk.
1919	10	„	= 2.88	„	1	„	= 3.47	„
1920	100	„	= 6.04	„	1	„	= 16.50	„
1921	100	„	= 6.—	„	1	„	= 16.50	„
bis 1. VII. 1922	100	„	= 1.78	„	1	„	= 56.12	„

Der Jahresdurchschnitt ist berechnet als arithmetisches Mittel aus dem in gleichmäßigen Intervallen angegebenen Wertverhältnis der Papiermark zur Goldmark nach der Anlage zum Aufwertungsgesetz.

Tabelle IV

Hypothekenbewegung in Preußen (nur städt. Bezirke)

(Zeitschrift d. Preuß. Stat. Land.-Amt., Stat. Jahrb. f. Preußen.)

Jahr	E	L	%	E in R.-Mk.	%
1913	2 145,83	1 440,72	67,1	*)	
1914	1 446,52	994,82	68,8		
1915	506,94	598,36	118,0		
1916	491,79	692,19	134,6		
1917	674,95	849,29	125,8		
1918	1 349,02	1 387,36	102,8	880,91	157,4
1919	3 683,81	2 199,76	59,7	1060,94	207,4
1920	7 078,02	2 902,18	41,0	427,51	677,4
1921	10 137,09	3 325,70	32,8	608,23	547,0

E = Eintragungen, L = Löschungen.
Beträge in Millionen.
% auf 100 Mark Eintragungen treffen Löschungen.
E in R.-Mk. = Eintragungen in Reichsmark.
*) Umrechnung der Eintragungen ab 1. I. 1918 nach Tabelle III.

Tabelle V

Hypothekenbewegung in Bayern (mit Pfalz).

(Nur auf städtischen und gewerblich benutzten Grundstücken.)

(Stat. Jahrbuch für Bayern.)

Jahr	E	L	%	E in R.-Mk.	%
1913	266,1	169,7	63,8	*)	
1914	240,0	165,6	69,0		
1915	85,0	84,0	98,8		
1916	82,2	93,2	113,4		
1917	117,3	139,9	119,2		
1918	267,6	220,3	82,3	175,0	125,8
1919	531,1	317,1	59,7	152,96	207,2
1920	962,4	487,5	50,8	58,13	839,0
1921	1 543,6	610,6	39,6	92,62	659,4

E = Eintragungen, L = Löschungen.
Beträge in Millionen.
% = auf 100 Mark Eintragungen treffen Löschungen.
E in RM. =Eintragungen in Reichsmark.
*) Umrechnung der Eintragungen ab 1. I. 1918 nach Tabelle III.

Tabelle VI

Mietzinsbewegung in Bayern seit 1. Januar 1924 unter Berücksichtigung der Münchener Gemeindeumlagen*)

Monate	Gesamtmiete in %	Gemeindeumlage	Haussteuer	Kreisumlage	Wohnungsbauabgabe	Mietzinssteuer	Steueranteil	Laufd. Instandsetzung	Grosse Instandsetzung	Betriebskosten	Verwaltung	Verzinsung	Hausbesitzeranteil
1924 Januar	27	8	2	1	2	—	13	3	—	7	4	—	14
Februar	36	8	2	1	2	4	17	7	—	7	5	—	19
März	36	8	2	1	2	4	17	7	—	7	5	—	19
April	50	8	2	1	5	6	22	9	5	9	5	—	28
Mai	53	8	2	1	5	9	25	9	5	9	5	—	28
Juni	60	8	2	1	5	14	30	10	5	10	5	—	30
Juli	58	6	2	1	5	14	28	10	5	10	5	—	30
August	66	6	2	1	11	14	34	12	5	10	5	—	32
September	66	6	2	1	11	14	34	12	5	10	5	—	32
Oktober	64	4	2	1	11	14	32	12	5	10	5	—	32
November	64	4	2	1	11	14	32	12	5	10	5	—	32
Dezember	64	4	2	1	11	14	32	12	5	10	5	—	32
1925 Januar	71	4	2	1	11	18	36	15	5	10	5	—	35
Februar	71	4	2	1	11	18	36	15	5	10	5	—	35
März	71	4	2	1	11	18	36	15	5	10	5	—	35
April	77	5	2	1	11	22	41	15	6	10	5	—	36
Mai	77	5	2	1	11	22	41	15	6	10	5	—	36
Juni	77	5	2	1	11	22	41	15	6	10	5	—	36
Juli	84	7	2	1	11	25	46	16	7	10	5	—	38
August	94	7	2	1	11	25	46	16	7	10	5	10	48
September	94	7	2	1	11	25	46	16	7	10	5	10	48
Oktober	93	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	10	48
November	93	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	10	48
Dezember	93	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	10	48
1926 Januar	93	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	10	48
Februar	95	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	12	48
März	95	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	12	48
April	95	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	12	48
Mai	95	6	2	1	11	25	45	16	7	10	5	12	48
Juni	100	8	2	1	11	26	48	16	7	29			52
Juli	100	8	2	1	11	26	48	16	7	29			52
August	100	8	2	1	11	26	48	16	7	29			52
September	100	8	2	1	11	26	48	16	7	29			52
Oktober	100	8	2	1	11	26	48	16	7	29			52

*) Die gesetzliche Miete in Bayern weist in den einzelnen Gemeinden Verschiedenheiten auf, die in der Höhe der in den betreffenden Gemeinden zur Erhebung gelangenden Gemeindeumlagen begründet sind. (Je 50% Gemeindeumlagen sind gleich 1% Miete. Betragen beispielsweise die Gemeindeumlagen nicht 400%, sondern nur 300% der Haussteuer, dann machen die Gemeindeumlagen nicht 8% sondern 6% der gesetzlichen Miete aus.)

Tabelle VII

Gesetzliche Miete der Länder am 1. Januar 1926

Land	Gesetzliche Miete in % zur Friedensmiete	Mietzinssteuer incl. Bauabgabe	Grosse und laufende Reparaturen	Zinsendienst
1. Preußen	84[1])	26	20,6	12,4
2. Bayern	95[2])	36	23	10
3. Sachsen	87[3])	27	—	12,5
4. Württemberg . .	90—95[4])	—	—	—
5. Baden	86	20	23	12
6. Thüringen . . .	90	24	30	11
7. Hessen	88	33	22	10
8. Hamburg	85[5])	20	—	12
9. Mecklenburg-Schwerin	90—92	24—26	30	—
10. Oldenburg . . .	85[6])	18	—	—
11. Braunschweig . .	87[7])	22	30	10
12. Anhalt	93	20	20	12,5
13. Bremen	87[8])	11,7	—	—
14. Lippe-Detmold . .	97[9])	30	35	12
15. Lübeck	100[10])	32	30	10
16. Mecklenburg-Strelitz	85[10])[11])	28,8	—	—
17. Waldeck	80[11])	16	—	—
18. Schaumburg-Lippe	88[11])	28	—	—

[1]) Gewisse Gemeindesteuern können umgelegt werden. [2]) Außer dem Gewerbezuschlag. [3]) Instandsetzung nicht ausgeschieden. [4]) Verwaltung, Instandsetzung und Zinsendienst 58%. [5]) Reparaturkosten nicht ausgeschieden. [6]) Sonst keine Ausscheidung. [7]) Untermietzuschlag. [8]) Sonst keine Ausscheidung, gewerbliche Räume 100%. [9]) Gewerbliche Räume 100%. [10]) Gewerbliche Räume 110%. [11]) Sonst keine Ausscheidung.

Anmerkung: Mitteilungen des Reichsarbeitsministers vom 19. I. (V. B. 2 Nr. 402 1926) an die Wohnungsressorts der Länder. Ein zuverläßiger Schluß aus den Miethöhen kann nicht gezogen werden, weil es nicht nur auf die Miethöhe, sondern auch auf die Zusammensetzung der Miete, bezw. die Art und Höhe der mit der Miete zu geltenden Leistungen des Hausbesitzers ankommt, die in den einzelnen Ländern wesentliche Unterschiede aufweisen. (Reichsarb. Bl.)

Tabelle VIIa

Gesetzliche Miete der Länder am 1. August 1926.

Land	Gesetzliche Miete in % zur Friedensmiete	Mietzinssteuer incl. Bauabgabe *)	Grosse und laufende Reparaturen	Zinsendiens
1. Preußen	100[1])	40 (20)	—[3])	12,5
2. Bayern	100[2])	37 (11)	23	—[3])
3. Sachsen	100	40 (20)	—[3])	12,5
4. Württemberg . .	100[2])	35, 25 (15)	—[3])	—[3])
5. Baden	100[2])[4])	32 (16)	23	—[3])
6. Thüringen . . .	100[5])	32 (15)	30	13
7. Hessen	100[2])[5])	39, 25 (11)	—[3])	15
8. Hamburg . . .	100[4])[6])	35 (15)	—[3])	11
9. Mecklenburg-Schwerin . . .	101[4])[2])	35 (15)	30	13
10. Oldenburg . . .	100[4])	24 (20)	25	—[3])
11. Braunschweig . .	102[2])[4])[7])	35 (15)	30	12
12. Anhalt	100	23**) (10) 24 (7—17)	20	12,5
13. Bremen	100[2])[4])	20 (20)	—[3])	—[3])
14. Lippe-Detmold .	102[2])	35 (15)	35	12
15. Lübeck	100[2])	32 (15)	30	12,5
16. Mecklenburg-Strelitz	100[2])[4])	40 (15)	—[3])	—[3])
17. Waldeck	100	35 (15)	—[3])	—[3])
18. Schaumburg-Lippe	100	28 (9,5)	—[3])	—[3])

*) Die in Klammern gesetzten Zahlen sind die Bauabgaben gesondert.
**) In Anhalt für die Gemeinden gesondert ausgeschieden.
[1]) Gewisse Gemeindesteuern und das Wassergeld können, wenn sie eine gewisse Höhe übersteigen, umgelegt werden.
[2]) Außer dem Gewerbezuschlag.
[3]) Nicht ausgeschieden.
[4]) Untermietzuschlag.
[5]) Wassergeld und Kosten für Mull- und Fäkalienabfuhr eigens umgelegt.
[6]) Inneninstandsetzung hat Mieter zu tragen.
[7]) Außerdem werden die Kosten für: Treppenbeleuchtung, Wasserversorgung, Mullabfuhr, Schornsteinreinigung, Entleerung der Aborte und Kanalabgabe bei Wohnräumen umgelegt.

Anmerkung: Mitteilung des Reichsarbeitsministers vom 20. August 1926 (V.B. Nr. 9275/26).

Tabelle VIII

Voranschläge aus den bayerischen Staatshaushaltplänen.

(Beträge in Millionen Goldmark)

	1924	1925	1926	1913	1914
Staatsbedarf	544,4	562	665	6676	745
Direkte Steuern	354	394	351	74	73
Arealsteuer [1])	10	16	17,8	0,38	0,41
Haussteuer [2])	34	39,9	43,2	6,47	6,59
	44	55,9	61,0	6,85	7,00
Darin enthalten für Wohnungsbauabgab.	33	44,8	48,7		
Abg. zum Ausgleich der Geldentwertung bei bebauten Grundstücken [3])	44,5	60,25	67,5		
Anteil an der Reichseinkommensteuer u. Körperschaftssteuer	192	242	187,4	Eink.-Steuer (42,5)	Eink.-Steuer (51)

[1]) Grundsatz der Arealsteuer 1924, 25 und 26 = 3,3 Millionen. Der Mehrbetrag gegenüber 1913/14 ist durch Erhöhung der Arealsteuer eingetreten.

[2]) Grundsatz der Haussteuer 1924 = 7,8 Millionen, 1925 = 7,8 Millionen und 1926 = 8 Millionen, die Erhöhung ist hauptsächlich auf einen Zugang an steuerpflichtigen städtischen Neubauten zurückzuführen. Seit 1. April 1924 gilt als Grundlage für die Haussteuer die Brutto-Friedenseinnahme. Vom Jahre 1911—24 wurde die Haussteuer aus der Netto-Miete berechnet. (Netto-Miete ist gleich Roheinnahme abzüglich der Ausgaben für Kehrrichtabfuhr, Straßenreinigung, Wasserzins, Kaminreinigung, Versicherung der Gebäude gegen Feuer und sonstigen Schäden.

[3]) Ursprünglich 1924 und 1925 mit 70 Millionen angesetzt.

Tabelle IX

Reichsindexziffer für die Lebenshaltung (1913/14 = 100)

(Dezember 1925 bis August 1926)

Monatsdurchschnitt	Gesamtlebenshaltung [1]	Gesamtlebenshaltung ohne Wohnung	Ernährung	Wohnung	Heizung und Beleuchtg.	Bekleidung	Sonst. Bedarf einschl. Verkehr	Ernährg. Wohng. Heizung Belchtg. Bekleidg.
1925								
Dezember	141,2	154,5	146,4	89,3	142,4	172,5	189,2	136,3
1926								
Januar	139,8	152,1	143,3	91,1	142,5	171,1	189,1	134,7
Februar	138,8	150,8	141,8	91,4	142,7	168,3	188,8	133,7
März	138,3	150,1	141,0	91,4	142,7	168,1	189,0	133,1
April	139,6	150,3	141,6	97,4	141,7	167,0	188,8	134,6
Mai	139,9	150,4	142,3	98,6	140,4	165,2	188,0	135,0
Juni	140,5	150,8	143,2	99,9	140,3	164,2	187,5	135,7
Juli	142,4	152,0	145,3	104,4	141,1	162,7	186,8	137,8
August	142,5	152,0	145,7	104,9	141,3	160,8	186,3	138,0

[1] Ernährung, Wohnung, Heizung, Beleuchtung, Bekleidung und „sonstiger Bedarf“ (ohne Steuern und soziale Abgaben).

(Die Tabelle ist entnommen aus „Wirtschaft und Statistik“, Jahrgang 6, Nr. 7 S. 220 und Nr. 17, S. 585).

Tabelle X

Korrelationsziffern des Baukosten-Index.

Jahr	Jahresdurchschnittsziffern[1]) 1913 = 1	Jahr und Monat	
1914	1,07	1924	
1915	1,20	1. Januar	1,420
		1. April	1,236
1916	1,32	1. Juli	1,290
		1. Oktober	1,464
1917	1,62		
		1925	
1918	2,28	1. Januar	1,641
1919	2,97	1. April	1,767
		1. Juli	1,656
1920	6,90	1. Oktober	1,687
1921	18,08	1926	
1922	379	1. Januar	1,658
		1. Februar	1,634
1923	163 Milliarden	1. März	1,601
		1. April	1,594
		1. Mai	1,581

[1]) Aus Wirtschaft und Statistik.

Index ab 1. Januar 1924: „Bauwelt“ Zeitschrift für das gesamte Bauwesen. Jahrg. 17, Heft 8, S. 214.

Tabelle XI

Auswirkung des Verhältnisses der Bauplatzkosten zu den direkten Steuern.

Direkte Baukosten	100000 M.	150% [2])	150000 M. 150%	150000 M. [Index 4])
Bauplatzkosten	10000 „	40 „ [3])	4000 „ 120 „	12000 „
	110000 M. × 1,4 [1]) = 154000 M.			162000 M. — 1,47
Direkte Baukosten	100000 M.	150%	150000 M. 150%	150000 M.
Bauplatzkosten	20000 „	90 „ [3])	18000 „ 120 „	24000 „
	120000 M. × 1,4 = 168000 M.			174000 M. = 1,45
Direkte Baukosten	100000 M.	150%	150000 M. 150%	150000 M.
Bauplatzkosten	30000 „	107 „ [3])	32000 „ 120 „	36000 „
	130000 M. × 1,4 = 182000 M.			186000 M. = 1,43
Direkte Baukosten	100000 M.	150%	150000 M. 150%	150000 M.
Bauplatzkosten	40000 „	115 „	46000 „ 120 „	48000 „
	140000 M. × 1,4 = 196000 M.			198000 M. = 1,41

[1]) 1,4 als Index der gesamten Baukosten (direkte Baukosten und Bauplatzkosten) als feststehend angenommen.

[2]) 1,5 als Index der direkten Baukosten als feststehend angenommen.

[3]) Bauplatzkosten errechnet unter Zugrundelegung von [1]) und [2]).

[4]) Index der gesamten Baukosten bei Steigerung der direkten Baukosten auf 150% und der Bauplatzpreise auf 120% gegenüber der Vorkriegszeit.

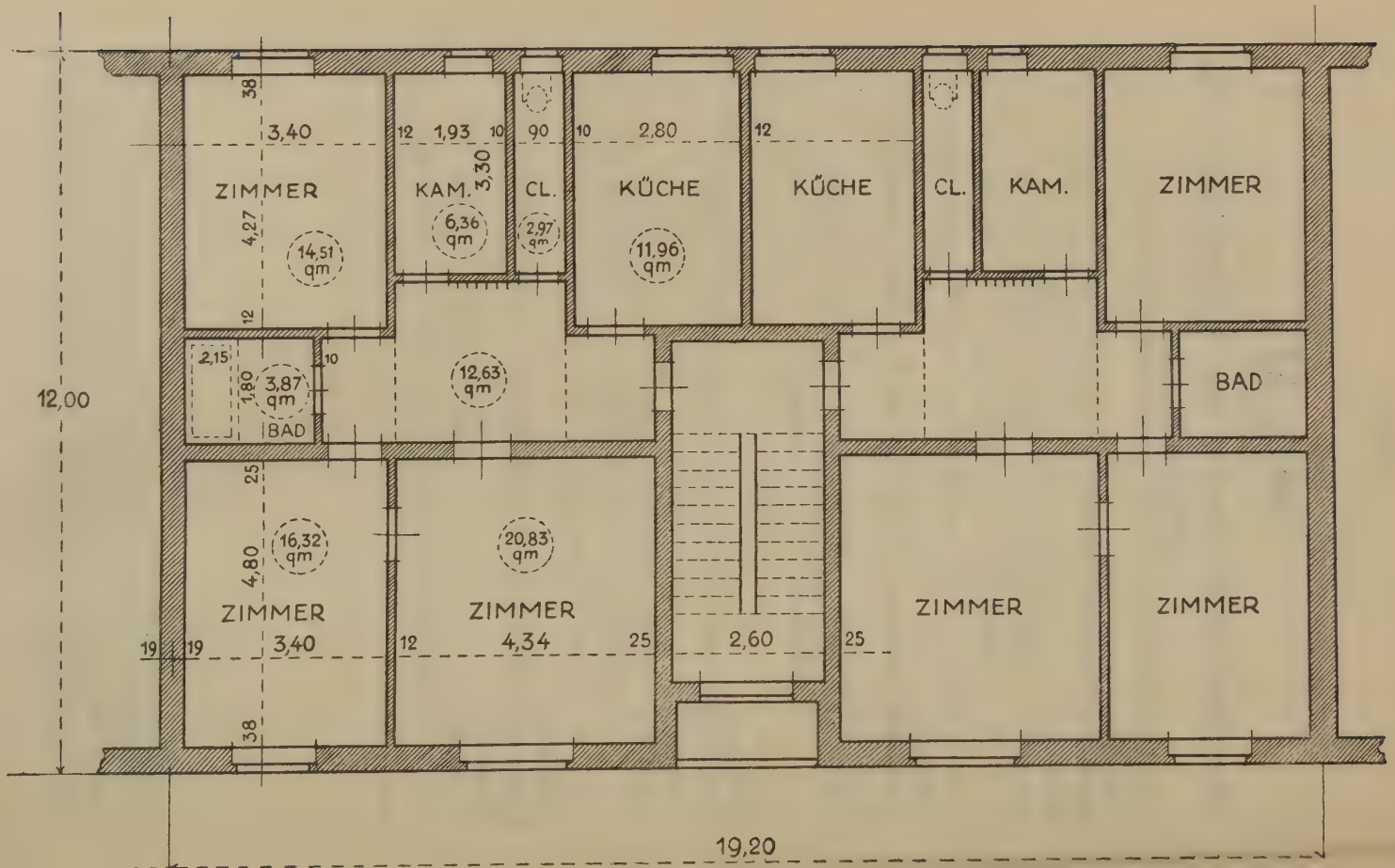
12,00
38
3,40
ZIMMER
4,27
14,51 qm
12
2,15
1,80
3,87 qm
BAD
10
12
1,93
10
KAM.
3,30
6,36 qm
90
CL.
2,97 qm
10
2,80
12
KÜCHE
11,96 qm
KÜCHE
CL.
KAM.
ZIMMER
BAD
12,63 qm
25
4,80
16,32 qm
ZIMMER
3,40
19
19
38
20,83 qm
ZIMMER
12
4,34
25
2,60
25
ZIMMER
ZIMMER
19,20

Tabelle XII

Berechnung der durchschnittlichen direkten Baukosten für Mittelstandswohnungen von 70—100 qm.

Bebaute Fläche = 19,20 m × 12,00 m = 230,4 qm
hierin enthaltene nutzbare Wohnfläche
für 2 Wohnungen à 89,82 qm = 179,64 qm

Kellerhöhe:	2,90 m
Erdgeschoß:	3,00 m
I. Obergeschoß:	3,00 m
II. „	3,00 m
III. „	3,00 m
Dachgeschoß:	2,80 m
	17,70 m

umbauter cbm 230,4 m × 17,70 m = 4078 cbm

Gesamte Wohnfläche:
Vom Erdgeschoß bis mit Dachgeschoß
= 5 × 179,64 qm = 898,20 qm

Demnach trifft auf 1 qm Wohnfläche

$$\frac{4078}{898{,}20} = 4{,}55 \text{ cbm}$$

Bei einem Friedenspreis von 18,00[1]) pro cbm für Mittelstandswohnung ergiebt sich ein Betrag von
4,55 × 18,00 = 81,9 M. = 82 M. pro qm nutzbare Wohnfläche.

Bei einem Index von 1,6
= 82 M. × 1,6 = 131,2 M. pro qm nutzbare Wohnfläche

Wohnung von 70—100 qm 9184 M. — 13120 M. durchschnittliche direkte Baukosten

arith. Mittel = 11150 M.

[1]) Süddeutscher Baukalender „Taschenbuch für Baupreise“ XXII Jahrgang.

Anmerkung: Berechnet unter Zugrundelegung beigegebener Grundrißskizze für ein Miethaus mit 10 Mittelstandswohnungen.

Tabelle XIII

Durchschnittliche Zinsfußhöhe für das gesamte, im Hause investierte Kapital in den letzten Jahren vor dem Kriege.

20% Eigenkapital zu 5%	= 1,00
20% 2. Hypothek zu 4¾%	= 0,95
60% 1. Hypothek zu 4¼%	= 2,55
im Durchschnitt:	4,5%

Anmerkung: Der amtlichen Begründung der Mietzinssteuer zugrunde gelegt.

Mk. 11150.—	heutige durchschnittliche Herstellungskosten zu 4,5%	= Mk. 501,75
„ 3350.—	= 30% durch Privathypotheken gedeckt mit 11%	= „ 368,50
		Mk. 133,50

Hievon Mk. 5000.—	= Maximalhöhe des staatl. Darlehens	können verzinst	
„ 2800.—	eventl. gemeindliches Darlehen	werden mit Mk. 133.50	= 1,7%

Anmerkung: Tilgungsbeträge sind unberücksichtigt gelassen.

Tabelle XIV

Im Jahre	Der Zugang an Wohnungen			Der Abgang an Wohnungen	Der Reinzugang an Wohnungen
	insgesamt	davon Neubau	durch Umbau		
1919	60 861	35 596	25 265	4 147	56 714
1920	108 307	75 928	32 379	5 215	103 092
1921	141 498	108 596	32 902	7 275	134 223
1922	154 970	124 273	30 697	8 355	146 615
1923	125 940	100 401	25 539	7 607	118 333
1924	115 376	94 807	20 569	8 874	106 502
1919 bis 1924	706 952	539 601	167 351	41 473	665 479

Anmerkung: „Der Wohnungszugang 1919 umfaßt nur etwa ein Viertel der Bautätigkeit im Frieden. Auch die höchste Bautätigkeit im Jahre 1922 hat nur etwa drei Viertel der Friedensleistung erreicht".

(Entnommen aus dem Aufsatz: „Die Bautätigkeit im Deutschen Reich von 1919—1924. Von Regierungspräsidenten Krüger, Lüneburg a. a. O.)

(Hiebei sind die ohne staatliche und gemeindliche Mittel errichteten Wohnungen inbegriffen!)